



**SAVONIA**

OPINNÄYTETYÖ - AMMATTIKORKEAKOULUTUTKINTO  
YHTEISKUNTATIETEIDEN, LIIKETALOUDEN JA HALLINNON ALA

# YHDISTYKSELLE TOIMITILAN HANKKIMINEN

Verotus, erityisesti oman käytön arvonlisäverotustilanteet

TEKIJÄ:

Laura Kinnunen

Koulutusala Yhteiskuntatieteiden, liiketalouden ja hallinnon ala			
Koulutusohjelma/Tutkinto-ohjelma Liiketalouden koulutusohjelma			
Työn tekijä(t) Laura Kinnunen			
Työn nimi Yhdistykselle toimitilan hankkiminen - Verotus, erityisesti oman käytön arvonlisäverotustilanteet			
Päiväys	22.11.2016	Sivumäärä/Liitteet	39/0
Ohjaaja(t) Arja Hukkanen			
Toimeksiantaja/Yhteistyökumppani(t) Pohjois-Savon alueella toimiva tilitoimisto			
Tiivistelmä <p>Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää verotuskäytännöt, erityisesti arvonlisäverotukseen liittyvät käytännöt tilanteessa, missä arvonlisäverotonta toimintaa harjoittava yhdistys hankkisi kiinteistön toimintaansa varten. Työssä korostettiin toimitilan rakentamista, mutta otettiin huomioon myös vuokraus- ja ostotilanteet. Työssä käytiin läpi kolme vaihtoehtoista tilannetta: yhdistys rakentajana, osakeyhtiö rakentajana ja luonnollinen henkilö rakentajana. Työssä käsiteltiin kuvitteellista, mutta täysin mahdollista case-asettelua. Työ pyrittiin tekemään oman käytön arvonlisäverotuksen näkökulmasta.</p> <p>Opinnäytetyö toteutettiin keräämällä aineistoa toimeksiantajalle tehdyllä haastattelulla. Haastattelun tuloksien avulla saatiin tutkimusongelma selvitettyä, jonka jälkeen muodostettiin tutkimuskysymykset. Työn lähteinä käytettiin pääasiassa alan ammattikirjallisuutta, Verohallinnon asettamia ohjeita ja Suomen lakia. Lisäksi poimittiin korkeimman hallinto-oikeuden päätöksiä samankaltaisista tilanteista.</p> <p>Lopputuloksena toimeksiantaja sai loogisen selvityksen veron, erityisesti oman käytön arvonlisäveron käyttäytymisestä eri tilanteissa toimitilan rakentamisvaiheesta myynti- tai vuokraustilanteisiin. Toimeksiantaja säästää selvitystyöstä aiheutuvat resurssit ja aiheeseen liittyvä konsultointi on tehokkaampaa. Työssä ei otettu kantaa kannattavimpaan vaihtoehtoon.</p>			
Avainsanat verotus, oma käyttö, arvonlisävero, rakentaminen, rakennus, yhdistys			

Field of Study Social Sciences, Business and Administration			
Degree Programme Degree Programme in Business and Administration			
Author(s) Laura Kinnunen			
Title of Thesis Acquiring Business Premises for an Association – Taxation practices			
Date	22.11.2016	Pages/Appendices	39/0
Supervisor(s) Arja Hukkanen			
Client Organisation Accounting company in Northern Savonia Finland			
<p>Abstract</p> <p>The main purpose of this thesis was to find out how a case of construction is taxed in a particular fictitious case. The case in question involved a non-profit organisation which needed business premises. The association was not liable to pay value added tax. The point of view of this thesis research was value added tax of a construction when own products or services are used.</p> <p>The author interviewed the client organisation's accountant and discovered the main issues concerning value added taxation of constructions. To further this goal, the Finnish Tax Administration's guidelines, Finnish legislation and professional literature were utilized as source material. The author also found few Supreme Administrative Court's decisions on similar cases. The thesis includes three example cases. Firstly, the premises are constructed by the association itself. Secondly, a limited company undertakes the construction and leases the premises out or sells them to the association. Thirdly, a private person constructs and sells or rents the premises to the association.</p> <p>As a result of this thesis, the client organization was provided with a consistent report of three cases all the way from constructing to selling and renting a building as business premises. From now on, they can consult their clients more effectively and save research resources. However, the present study does not take a stand on which case was the most viable option for the association.</p>			
<p>Keywords</p> <p>tax, own use, value added tax, construction, building, association</p>			

## SISÄLTÖ

1	JOHDANTO .....	5
2	ARVONLISÄVERO .....	6
2.1	Oman käytön arvonlisävero .....	7
2.2	Kiinteistöinvestointi .....	11
3	TUTKIMUKSEN TOTEUTTAMINEN .....	16
3.1	Tutkimusmenetelmät .....	16
3.2	Aineiston analysointi .....	17
3.3	Haastattelun tulokset .....	17
4	CASE YHDISTYS X .....	20
4.1	Yhdistys rakentajana .....	20
4.2	Osakeyhtiö rakentajana .....	24
4.3	Luonnollinen henkilö rakentajana .....	28
5	YHTEENVETO JA POHDINTA .....	30
	LÄHTEET .....	34

## 1 JOHDANTO

Oman käytön arvonlisäverotus on koettu jokseenkin tulkinnanvaraisena - Suomen lain sisältöä ohjaa EU-direktiivit ja lakia muutetaan direktiivin mukaisesti. Näin ollen lakiin saattaa jäädä välillä niin sanottuja aukkoja. Korkein hallinto-oikeus on joutunut tarkastelemaan ja ratkaisemaan monia hankalia tilanteita ottamalla huomioon direktiivissä mainitut säännökset. Oman käytön arvonlisäverotuksesta säädetään Arvonlisäverolain lisäksi arvonlisäverodirektiivissä, mutta direktiivin ja Arvonlisäverolain välillä on eroja. ”—keskeisimmät Arvonlisäverolain ja direktiivin väliset ristiriidat ovat koskeneet kiinteistöinvestointien arvonlisäverokäsittelyä kiinteistön luovutus- ja käyttötarkoituksen muutostilanteissa ja oman käytön verotuksen soveltamisalaa.” (Kallio, Nielsen, Ojala ja Sääskilahti 2015, 162.)

Tämän työn tarkoituksena on selvittää toimeksiantajalle verotukseen ja erityisesti oman käytön arvonlisäverotukseen liittyvät seikat kolmessa eri vaihtoehtotilanteessa. Case Yhdistys X on voittoa tavoittelematon yhteisö, mikä mahdollisesti rakentaisi tai rakennuttaisi itselleen omakotitalo-tyyppisen toimitilan arvonlisäverotonta toimintaansa varten. Ensimmäinen vaihtoehto on, että yhdistys rakentaa tai rakennuttaa toimitilan itse. Toinen vaihtoehto on, että perustetaan osakeyhtiö rakentamista varten. Tuolloin yhdistys olisi tiloissa vuokralla tai ostaisi toimitilan. Lisäksi tarkasteluun otetaan yksityisen luonnollisen henkilön rakentaman omakotitalon myynti- ja vuokraustilanteet. Toimitila ei olisi asumistarkoituksessa, mutta yhdistyksen toiminnan puitteissa, toimitilasta voitaisiin osa vuokrata ajoittain ulkopuoliselle.

Työ koostuu kolmesta eri osiosta. Ensimmäinen osio on teoriaosa, missä käydään läpi arvonlisäveroon liittyviä käsitteitä. Toinen on tutkimusosa, mikä pitää sisällään kolme vaihtoehtoista tilannetta toimitilan hankkimiseen liittyen. Viimeisenä osiona on tutkimuksen yhteenveto ja pohdinta -osio, missä tiivistetään tutkimuksen tulokset.

Tutkimus tehdään laadullisena tutkimuksena ja tutkimuksen alussa haastatellaan toimeksiantajalla työskentelevää kirjanpitäjää. Haastattelu valitaan tutkimusongelman selvittämistä varten, koska tutkittava aihe ei ole työn tekijälle tarkka ja aiheesta halutaan keskustelun kautta esittää lisäkysymyksiä. Vastaukset kysymyksiin saattavat olla lisäksi laajoja. (Hirsjärvi ja Hurme 2010, 35-36.) Haastattelu litteroidaan eli niin sanotusti avataan tekstiksi, jonka jälkeen aineistosta poimitaan työn kannalta olennaiset seikat ja muodostetaan tutkimuskysymykset.

Tutkimuksen pohjana käytetään lakitekstiä, Verohallinnon asettamia ohjeita, arvonlisäverodirektiiviä ja alan kirjallisuutta. Työstä muodostuu tiivis kokonaisuus toimitilan rakentamiseen tai hankkimiseen liittyvistä verotuksellisista menettelyistä. Toimeksiantaja hyötyy työstä säästämällä tutkimusongelman selvittämisestä koituvia resursseja ja työn tekijä hyötyy syntyessään verotukseen, erityisesti arvonlisäverotukseen. Työn tuloksista on mahdollisesti hyötyä myös samoissa tilanteissa oleville yhdistyksille tai muille yhteisöille.

## 2 ARVONLISÄVERO

Tässä luvussa kerrotaan arvonlisäverosta (jatkossa ALV) käsitteenä ja kerrotaan siihen liittyviä olennaisia asioita. ALV on välillinen kulutusvero, jonka maksaa tuotteen tai palvelun loppukäyttäjä. Tuotteen tai palvelun myyjä lisää myyntihintaan ALV:n ja veron kertaantumisen estää ostajan tekemä vähennys. (Jormakka, Koivusalo, Lappalainen ja Niskanen 2012, 78.) Vähennysoikeudesta johtuen ostaja saa vähentää veron periaatteessa kaikista ostoista, jotka liittyvät liiketoimintaan (Jokinen, Kle-mola ja Takalo 2015, 178).

Yksinkertaisuudessaan, myyjä ostaa tuotteen myytäväksi ja vähentää tuotteen hintaan lisätyn ALV:n. Tämän jälkeen myyjä määrittää tuotteelle uuden myyntihinnan mihin lisätään ALV. Tällöin pääsääntöisesti lopullisen veron valtiolle maksaa kuluttaja. Suomessa vuonna 2016 yleinen arvonlisäverokanta on 24 prosenttia, joka pysyi samana vuodesta 2013 (Verohallinto a).

### Arvonlisäverodirektiivi ja Arvonlisäverolaki

Suomi noudattaa Euroopan Unionin asettamaa direktiiviä arvonlisäverotuksesta. Direktiivin avulla pyritään lopputulokseen, jossa Euroopan Unionin jäsenmailla olisi periaatteessa samanlainen ALV-järjestelmä (Jormakka ym. 2012, 79). Arvonlisäverodirektiivin (2006) 1 artiklan toisen kohdan mukaan:

*”Yhteisen arvonlisäverojärjestelmän periaatteena on soveltaa tavaroihin ja palveluihin yleistä kulutukseen kohdistuvaa veroa, joka on täsmälleen suhteutettu tavaroiden ja palvelujen hintoihin, riippumatta tätä verotusvaihetta edeltävässä tuotannossa ja jakelussa suoritettujen liiketoimien lukumäärästä.*

*Jokaisesta liiketoimesta on suoritettava tavarain tai palvelun hinnan perusteella tähän tavarain tai palveluun sovellettavan verokannan mukaan laskettu arvonlisävero (ALV), josta on vähennetty hinnan muodostavia eri kustannuksia välittömästi rasittavan arvonlisäveron määrä.”*

Direktiivin lisäksi arvonlisäverotusta säätelee Arvonlisäverolaki. Lakia muutetaan vastaamaan Euroopan Unionin asettamaa direktiiviä, mutta joskus on havaittavissa ristiriitoja direktiivin ja lain välillä. Näitä ristiriitoja selvittää tulkinnanvaraisissa tilanteissa muun muassa korkein hallinto-oikeus (jatkossa KHO), minkä ratkaisuja tulee työssä esille.

### Arvonlisäveroasetus

Arvonlisäverolain nojalla on säädetty arvonlisäveroasetus, jossa muun muassa säädetään suoritettavan ja vähennettävän ALV:n kirjaamisen ajallisesta kohdistamisesta ja ilmoitettavan ALV:n määrääjasta. Asetuksessa käydään läpi myös kansainväliseen kauppaan liittyvistä verottomuuksista sekä erityisistä säännöksistä. (Arvonlisäveroasetus 1994.)

## Verovelvollisuus

Pääsääntönä todettakoon, että verovelvollisia ovat kaikki ne, jotka Suomessa harjoittavat liiketoimintaa myymällä tuotteita ja/tai palveluita ja ovat siten velvollisia ilmoittautumaan arvonlisäverovelvollisten rekisteriin. Verovelvollisia ovat myös yritykset ja yhteisöt, jotka ostaessaan joutuvat maksamaan käännettyä ALV:a tai oman käytön ALV:a, vaikka eivät muutoin harjoittaisi ALV-velvollista liiketoimintaa. (Joki-Korpela, Jokinen, Klemola, Kontu ja Takalo 2012, 13.) Rekisteriin voi ilmoittautua jo perustamisvaiheessa yritys- ja yhteisötietojärjestelmän kautta, mutta toiminnan muuttuessa ALV-velvolliseksi, voi rekisteriin ilmoittautua muutosilmoituksella (Yritys- ja yhteisötietojärjestelmä). Jormakka ym. (2012, 79) toteavat, että vain liiketoiminnan luonteella on merkitys ALV-velvollisuuteen, ei yritysmuodolla.

ALV-velvollisuuteen liittyy myös poikkeuksia. Sosiaalihuolto, päivähoito ja terveyden- ja sairaanhoito eivät peri ALV:a (Jormakka ym. 2012, 79). Lisäksi vähäistä liiketoimintaa harjoittavien ei tarvitse ilmoittautua ALV-rekisteriin, mikäli liikevaihto on alle 10 000 euroa vuodessa (Verohallinto 2015 a). Arvonlisäverolain ensimmäisen luvun 1 pykälän mukaan: ”Veroa suoritetaan 32 pykälässä tarkoitetun kiinteistöhallintapalvelun ottamisesta omaan käyttöön silloinkin, kun se ei tapahdu liiketoiminnan muodossa.” Toisin sanoen, vaikka liiketoiminta olisi arvonlisäverotonta, voi joutua ALV-velvolliseksi kiinteistöhallintapalveluista. Kiinteistöhallintapalveluihin palataan myöhemmin.

### 2.1 Oman käytön arvonlisävero

ALV-vähennysoikeuden vuoksi, myös omasta käyttöön otosta on suoritettava ALV:a. Omasta käytöstä ilmoitetaan ja suoritetaan ALV myynnin kaltaisesti, mutta kirjanpidossa se kirjataan myynnin oikaisuksi. Oman käytön verotuksen on tarkoitus neutralisoida tilanne, missä ALV ei jää läpikulueräksi, koska ilman myyntitilannetta hyödykkeeseen ei kohdistu suoritettavaa ALV:a. (Kallio ym. 2015, 162.)

#### Tavaran oma käyttö

Arvonlisäverolaki (1993, §21) määrittelee tavaran omaan käyttöön ottamisen seuraavasti:

*”Tavaran ottamisella omaan käyttöön tarkoitetaan sitä, että elinkeinonharjoittaja:*

- 1) ottaa tavaran yksityiseen kulutukseen;*
- 2) luovuttaa tavaran vastikkeetta;*
- 3) siirtää tai muulla tavalla ottaa tavaran muuhun kuin 10 luvussa tarkoitettuun vähennykseen oikeuttavaan käyttöön.”*

Omaa käyttöä sovelletaan, mikäli tavarasta on pitänyt tehdä vähennys tai se on valmistettu arvonlisäverollisen toiminnan puitteissa. Edellä mainitun lain ensimmäinen kohta ”ottaa tavaran yksityiseen

kulutukseen” on tarkoitettu lähinnä elinkeinonharjoittajille, jotka ovat luonnollisia henkilöitä, sillä yhtiöllä tai muulla oikeushenkilöllä ei ole yksityistä kulusta (Kallio ym. 2015, 163-164). Yksityinen kulutus tarkoittaa esimerkiksi sitä, että yrittäjä ottaa tavarat perheen omaan käyttöön (Verohallinto 2009).

Vastikkeeton luovutus tarkoittaa, että luovutuksesta ei ole tulonodotuksia luovuttajalle. Kallio ja ym. (2015, 164-167) avaavat kyseistä tilannetta usealla KHO:n päätöksellä. Tilanteita on ollut paljon, missä oman käytön ALV:n maksaminen on ollut tulkinnanvaraista. Esimerkki vastikkeettomasta luovutuksesta löytyy KHO:n ratkaisusta 27.12.2011/3757 (Edilex 2011):

*”A Oy, joka oli teleoperaattori, myi omissa nimissään matkapuhelinliittymiä. A Oy oli vuosina 2004 ja 2005 järjestänyt asiakashankintakampanjoita, joiden yhteydessä se oli luovuttanut liittymäsopimuksen tehneille asiakkaille erilaisia tavaroita, kuten ranne-tietokoneen, ministereot tai mp3-soittimen (kampanjatuote), joiden arvo ei ollut vähäinen. Tavaroita ei luovutettu asiakkaalle vielä liittymäsopimusta tehtäessä, vaan edellytyksenä niiden saamiselle oli, että liittymälle oli kertynyt tiettyä aikaa laskutusta ennalta sovittu määrä ja että liittymäsopimus oli voimassa vielä, kun asiakas sai kampanjatuotteen eikä asiakkaalla ollut erääntyneitä matkapuhelinlaskuja maksamatta.*

*Koska kampanjatuotteita ei luovutettu asiakkaalle vielä liittymäsopimusta tehtäessä ja kun asiakkaan liittymän käytöstä suorittama vastike oli samansuuruinen riippumatta siitä, olivatko edellytykset kampanjatuotteen luovuttamiselle täyttyneet vai eivät, kampanjatuotteiden luovutuksia ei pidetty vastikkeellisina. Tämän vuoksi A Oy:n oli suoritettava arvonlisäveroa tavaroiden vastikkeettomasta luovuttamisesta liittymäsopimuksen tehneille asiakkaille tavarat omaa käyttöä koskevien säännösten mukaisesti.”*

Arvonlisäverolain (1993, §21) kolmas kohta ”siirtää tai muulla tavalla ottaa tavarat muuhun kuin 10 luvussa tarkoitettuun vähennykseen oikeuttavaan käyttöön” tarkoittaa yksinkertaisuudessaan sitä, että tavarasta jo tehty vähennysoikeuden mukainen vähennys täytyy niin sanotusti palauttaa. Tehty vähennys palautetaan, jos se siirretään sellaiseen käyttötarkoitukseen, mistä ei suoritettavaa ALV:a synny. (Kallio ym. 2015, 164, 170.)

Palvelun oma käyttö

Palvelujen oman käytön ALV on erotettu tavaroiden oman käytön verokohtelusta, sillä se sisältää pieniä yksityiskohtia. Arvonlisäverolaki (1993, §22) määrittelee palvelun omaan käyttöön ottamisen seuraavasti:



*”Palvelun ottamisella omaan käyttöön tarkoitetaan sitä, että elinkeinonharjoittaja:*

- 1) suorittaa, luovuttaa tai muulla tavalla ottaa palvelun vastikkeetta omaan tai henkilöstönsä yksityiseen kulutukseen taikka muutoin muuhun kuin liiketoiminnan tarkoitukseen;*
- 2) suorittaa tai muulla tavalla ottaa palvelun 114 §:ssä tarkoitettuun vähennysrajotusten alaiseen käyttöön;*
- 3) ottaa ostetun palvelun muutoin muuhun kuin 10 luvussa tarkoitettuun vähennykseen oikeuttavaan käyttöön.*

Ensimmäinen kohta koskee lähinnä luonnollista henkilöä, joka on elinkeinonharjoittaja. Omaa käyttöä palvelun suorittamisesta yksityiskäyttöön aiheutuu tilanteessa, jossa käytetään omia resursseja, työvoimaa tai käyttöomaisuutta yksityiseen tarkoitukseen. Esimerkiksi, jos autokorjaamon omistajan auton korjaa saman autokorjaamon työntekijä – maksetaan siitä veroa. Vähäisestä omasta käytöstä palveluissa ei tarvitse suorittaa oman käytön ALV:a, kuten kampaamon omistajan leikkauttaessa perheenjäsentensä hiukset. (Verohallinto 2009.)

Palvelun luovuttamisesta vastikkeetta löytyy KHO:n ratkaisu, joka selventää luovutustilannetta. Tapauksessa lentoyhtiö tarjosi asiakkailleen järjestelmän, minkä avulla asiakkaat keräsivät pisteitä lennoista ja ostoksista. Tietyllä määrällä pisteitä sai muun muassa palkintoja, etuja ja ilmaislennoja. Yhtiön luovuttaessa pisteitä vastaan ilmaislentolipun, otti yhtiö arvonlisäverolain 22 pykälässä tarkoitetulla tavalla palvelun omaan käyttöönsä vastikkeetta. Arvonlisäverodirektiivin mukaan kyse on palvelun omasta käyttöön otosta, mikäli luovutus tapahtuu yhtiölle kuulumattomiin tarkoituksiin. Tapauksessa oli kyse kuitenkin liiketoimintaan kuuluvasta tarkoituksesta, joten tilanteeseen ei sovellettu oman käytön arvonlisäverotusta. (Edilex 2003.)

Arvonlisäverolain (1993) 114 pykälässä on mainittu vähennysoikeuden rajoitukset, jolloin verovähennystä ei voi tehdä ja ALV omasta käytöstä on maksettava. Näitä ovat esimerkiksi kiinteistöhankinnat, joita käytetään yksityisenä asuntona; asunnon ja työpaikan välisten matkojen tavarat ja palvelut sekä erikseen määritellyt kulkuneuvot, joita ei ole tarkoitettu vähennysoikeuden mukaiseen käyttöön. Arvonlisäverodirektiivin (2006) 76 artiklassa on selkeästi kiteytetty vähennysoikeuden rajoitukset: ”Sellaiset kustannukset, jotka eivät luonteeltaan ole liiketoimintaan liittyviä, kuten ylellisyys-, huvi- tai edustuskustannukset, jäävät kaikissa tapauksissa vähennysoikeuden ulkopuolelle”.

Toinen kohta Arvonlisäverolain 22 pykälässä estää mahdollisuuden muuttaa alun perin vähennykseen oikeuttavaan toimintaan hankitun palvelun käyttötarkoitusta. Saman pykälän kolmannen kohdan takana on ajatus siitä, että palvelu on omaa käyttöön ottoa, mikäli ostettu palvelu käytetään muuhun kuin ALV-vähennykseen oikeuttavaan käyttöön. ”Ostetun palvelun veron vähennyskelpoisuus oman käytön verollisuuden edellytys”. (Kallio ym. 2015, 177-178.) Eli omasta käyttöön otosta on verovelvollinen vain, jos palvelusta on ostohetkellä voitu tehdä ALV-vähennys.

## Vähäinen oma käyttö

Vähäisen oman käytön säännös koskee vain luonnollisia henkilöitä; puolisoita; kuolinpesiä sekä verotusyhtymiä, joiden tarkoituksena on kiinteistön viljely tai hallinta. Oman käytön ALV:a ei tarvitse suorittaa, mikäli oma käyttö on enintään 850 euroa vuodessa. Rajan ylittyessä, oman käytön ALV:a suoritetaan vain 850 euroa ylittävstä osasta. (Verohallinto 2009; Tuloverolaki 1992, §4.)

## Kiinteistöhallintapalveluiden oma käyttö

Verohallinnon ohjeen (2010) mukaan:

*”Kiinteistöhallintapalveluja ovat:*

- 1. rakentamispalvelut kuten kiinteistön rakennus- ja korjaustyöt,*
- 2. kiinteistön puhtaanapito ja muu kiinteistönhoito kuten siivous, lumen auraus, hiekoitus sekä muut tällaiset rakennukseen, rakennuksen maapohjaan ja piha-alueeseen kohdistuvat työt ja talonmiehen tehtävät,*
- 3. kiinteistön talous- ja hallintapalvelut kuten isännöinti ja kirjanpito palvelu.”*

Kiinteistöhallintapalvelut ovat erillinen käsitteensä verotuksessa ja siitä säädetään Arvonlisäverolain 32 pykälässä. Oman käytön verotus kiinteistöhallintapalveluissa perustuu siihen, etteivät verovelvollisuuden ulkopuolelle jäävät voi kiertää veron maksamista teettämällä näitä töitä omalla henkilökunnallaan. Tämän säännöksen avulla estetään myös kilpailun vääristyminen. (Kallio, Korpelainen ja Nielsen 2011, 103-104.)

Kiinteistön haltija on verovelvollinen kiinteistöhallintapalvelujen omasta käytöstä. Tässä tapauksessa kiinteistön haltija on kiinteistön omistaja, vuokalainen tai jokin muu, jolla on kiinteistön käyttöoikeus. Oman käytön arvonlisäverotus kiinteistöhallintapalveluissa koskee kiinteistöjä, jotka ovat arvonlisäverottomassa käytössä, esimerkiksi yleishyödyllisten yhteisöjen ja verotonta kiinteistön vuokrausta harjoittavien yritysten käytössä. (Verohallinto 2010.)

Kiinteistön haltija voi hakeutua verovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta, mikäli kiinteistö tai osa siitä vuokrataan arvonlisäverollisessa liiketoiminnassa. ”Verovelvollinen yritys on velvollinen suorittamaan kiinteistöhallintapalvelun oman käytön veroa vähennysrajoitusten alaisista kiinteistöistä kuten esimerkiksi henkilökunnan asuntona käytettävästä kiinteistöstä.” (Verohallinto 2010.) Kallio ja ym. (2011, 105) mainitsevat, että kiinteistön haltijan tulee ottaa huomioon oman käytön ALV, sillä verollisessa vuokrauksessa välttyy oman käytön ALV suorituksista, jotka liittyvät omalla työvoimalla tehtyihin kiinteistöhallintapalveluihin.

Oman käytön ALV:n maksamiseen tässäkin tapauksessa on huojennuksia. Mikäli kiinteistöhallintapalveluiden palkkakustannukset sosiaalikuluihin ovat kalenterivuoden aikana enintään 50 000 euroa, ei näistä palveluista tarvitse oman käytön ALV:a suorittaa. Oman käytön ALV-velvollisuutta ei synny,

jos kiinteistöä hoidetaan esimerkiksi vastikkeettomana talkootyönä. Näin vältetään palkkakustannuksilta. (Verohallinto 2010.)

Toinen puoli oman käytön verovelvollisuudella kiinteistöhallintapalveluissa on se, että oikeus verovähennyksiin syntyy kiinteistöhallintapalvelujen järjestämistä varten tehtyihin hankintoihin. ”Tällaisia hankintoja ovat esimerkiksi traktorit, lumilingot, ruohonleikkurit sekä niiden polttoaineet ja varaosat sekä isännöitsijän lasku- ja kirjoituskoneet ja atk-laitteet” (Verohallinto 2010). On muistettava myös, että kiinteistöhallintapalveluista oman käytön ALV:n maksaa myös normaalisti verovelvolliset yritykset tietyissä tilanteissa. Esimerkiksi, kun yrityksen palveluksessa olevat työntekijät tekevät kiinteistöhallintapalveluja vähennysoikeuden ulkopuolisiin edustus-, yksityis- tai virkistyskäytössä oleviin kiinteistöihin (Kallio ym. 2011, 105).

## 2.2 Kiinteistöinvestointi

Arvonlisäverolaki (1993, §119) määrittelee kiinteistöinvestoinnin seuraavasti:

*”Kiinteistöinvestoinnilla tarkoitetaan kiinteistön uudisrakentamiseen tai perusparantamiseen liittyvän rakentamispalvelun ostamista tai itse suorittamista. Kiinteistöinvestoinnilla tarkoitetaan myös sellaisen kiinteistön hankkimista, jonka luovutukseen on sovellettu 31 §:n 1 momentin 1 kohtaa tai 33 pykälää.”*

Kiinteistön perusparannuksella tarkoitetaan sitä, että kiinteistön laatutasoa parannetaan korjaamalla sitä. Perusparannuksesta on erotettava kiinteistön rakennus- ja korjaustyöt (vrt. 2.1, kohta *kiinteistöhallintapalveluiden oma käyttö*), joissa ei ole tarkoitus nostaa kiinteistön laatutasoa. Perusparannuksen kustannukset aktivoidaan kiinteistön hankintamenoön tuloverotuksessa. (Kallio ym. 2011, 127-128.) Esimerkiksi rakennukseen hissien uusiminen ei ole perusparannusta. Uuden hissien asentaminen rakennukseen, jossa ei ole ennen ollut hissiä, on perusparannusta. (Verohallinto 2007 a).

Edellä mainitussa lainauksessa mainitaan Arvonlisäverolain (1993) 31 ja 33 pykälät. Arvonlisäverolain 31 pykälän 1 momentin 1 kohdassa säädetään siitä, että elinkeinonharjoittajan tulee suorittaa oman käytön ALV:a rakentaessaan tai rakennuttaessaan kiinteistön ”hallinnassaan olevalle maa-alueelle” myyntiä varten. Tällöin katsotaan elinkeinonharjoittajan ottaneen rakentamispalvelun omaan käyttöönsä. 33 pykälä taas säätelee rakentamispalvelun omasta käyttöönotosta muissa kuin 31 pykälän 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetuissa tilanteissa, kun kiinteistö luovutetaan ennen sen käyttöönottoa. Kyseisessä pykälässä kerrotaan myös rajoitukset, jolloin oman käytön ALV:a ei tarvitse suorittaa – muun muassa kiinteistöhallintapalveluiden palkkakustannusten ollessa enintään 50 000 euroa kalenterivuonna.

## Perustajaurakointiliiketoiminta

Kirjanpitolautakunta (17.1.2006), lyhyesti KILA, on antanut ohjeen perustajaurakointiin liittyen. Ohjeen mukaan: ”Perustajaurakointiliiketoiminnalla tarkoitetaan toimintaa, jossa rakennusliike suunnittelee, markkinoi, tuottaa ja myy asuntoja sekä liike- ja toimistotiloja siten, että ostaja saa hallintaoikeuden ko. tiloihin hankkimalla omistukseensa kohdeyhtiön osakkeita.” Rakennusliike perustaa asunto-osakeyhtiön tai kiinteistöosakeyhtiön, jonka lukuun rakennusliike voi hankkia maa-alueen ja solmia tarvittavat sopimukset kohdeyhtiön kanssa. Kohdeyhtiö ja rakennusliike ovat erilliset oikeushenkilöt esimerkiksi verotettavan tulon osalta. Kohdeyhtiön tullessa merkityksi kaupparekisteriin, voi rakennusliike siirtää tontin yhtiön nimiin. Tontin hankkiminen on mahdollista tehdä suoraan kohdeyhtiön nimiin, mikäli yhtiö on rekisteröity. KILA:n ohjeessa on määritelty myös tulouttamisperiaatteet.

Rakennusliike saa tulonsa osakkeiden myynnistä ulkopuolisille loppukäyttäjille ja kulut koostuvat taas maa-alueeseen ja rakentamiseen liittyvistä kustannuksista. Perustajaurakoitsija maksaa rakentamispalvelusta oman käytön ALV:a, mitä ei vähennetä liikevaihdosta vaan luetaan kiinteistön hankintameno. Rakennusliikkeen ja kiinteistöosakeyhtiön välisistä liiketapahtumista on kerrottu seuraavaa KILA:n ohjeessa (17.1.2016):

*”Rakennusliikkeen ja asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön väliset liiketapahtumat, kuten edellä mainitut tontin luovutus ja rakennussuorituksen laskutus ovat rakennusliikkeen ja tämän perustaman asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön muodostaman taloudellisen kokonaisuuden sisäisiä ns. itsekontrahointisuhteeseen perustuvia tapahtumia.”*

Itsekontrahointi tarkoittaa tässä tilanteessa sitä, että rakennusliike toimii samaan aikaan sopimuksen molempien osapuolten edustajana eli rakennusliike määrittelee sopimuksen sisällön, ehdot sekä urakan toteutuksen (Tieteen termipankki). KILA:n ohje sisältää tarkat tiedot rakennusliikkeen tulojen ja menojen kirjaamisesta sekä tiedot tilinpäätökseen liittyvistä kirjauksista, mutta nämä tiedot eivät ole tämän työn näkökulma huomioon ottaen täysin relevantteja.

## Arvonlisäveron vähennysoikeuden tarkistaminen

Uusi säännös koskien kiinteistöinvestointia tuli voimaan vuonna 2008. Tämän seurauksena kiinteistöjen uudisrakentamisten ja perusparannusten vähennyksiin liittyviä oikaisuja tarkastellaan kymmenen vuoden pituisella ajanjaksolla. Tarkistuksia tehdään tarkastusajanjaksolla vuosittain, mikäli kiinteistöön kohdistuva käyttö lisääntyy tai vähenee tarkastusajanjaksolla. Tarkistuksen kohteena olevaan veroon kuuluu kaikki investointiin liittyvien kustannusten ALV:t, esimerkiksi tavara- ja palveluostot ja rakentamispalvelun oman käytön ALV. (Verohallinto 2007 a.)

Mikäli kiinteistöä on käytetty arvonalisäverottomassa toiminnassa ja myöhemmin tarkistuskauden aikana muutetaan arvonalisäverolliseen toimintaan, voi vähennyksiä tehdä tarkistusten kautta. ”Kiinteistön ostajalla ei ole enää oikeutta vähentää myyjän palautusvelvollisuuden perusteella suorittamaa veroa. Sen sijaan kiinteistöinvestointiin sisältyneen arvonalisäveron tarkistusoikeus ja -velvollisuus siirtyisivät tietyin edellytyksin kiinteistön ostajalle.” (Kallio ym. 2011, 129; Verohallinto 2007 a.)

Tarkistusajanjakso on kalenterivuosi ja jokaisena vuonna tarkistusajanjaksolla kiinteistöinvestoinnin hankintaan kuuluvasta ALV:sta on tarkastuksessa yksi kymmenesosa, koska tarkistuskausi on kymmenen vuotta. Mikäli myyjä on kiinteistöön kohdistuvasta rakennuspalvelusta maksanut oman käytön ALV:a, ostajalle kuuluva tarkastusjakso alkaa jo sinä vuonna, kun kiinteistö on vastaanotettu valmistumisen jälkeen. ”Tarkistamisen edellytyksenä on, että elinkeinonharjoittaja on suorittanut kiinteistöinvestoinnin liiketoimintaa varten” (Arvonalisäverolaki 1993 §120).

Verohallinnon (2007 a) ohjeessa kerrotaan, että kiinteistöinvestoinnista tehtyjä vähennyksiä tarkastellaan, jos vähennysoikeuteen liittyvän käytön määrä pienenee tai kasvaa suhteessa alun perin tehtyyn vähennykseen; kiinteistö luovutetaan; verovelvollisuus loppuu tai kiinteistö poistetaan yrityksen omaisuudesta. Ohjeesta löytyy tarkistukselle sovellettava laskentakaava:

*”Tarkistettava määrä lasketaan kaavalla  $1/10 \times (\text{alkuperäiseen vähennykseen oikeuttavan käytön osuus koko käytöstä} - \text{tarkistusvuoden vähennykseen oikeuttavan käytön osuus koko käytöstä}) \times \text{hankintaan sisältyvä vero} -$*

*Kun laskukaavaa sovellettaessa saadaan positiivinen tarkistettava määrä, se tarkoittaa, että hankintaan sisältyneestä verosta tehty vähennys pienenee. Vastaavasti negatiivinen tarkistettava määrä tarkoittaa sitä, että alun perin tehty vähennys kasvaa”*

Kuvitellaan tilanne, missä arvonalisäverottomassa käytössä ollut kiinteistö muuttuu arvonalisäverolliseen käyttöön 10 vuoden tarkistusajanjakson aikana. Kiinteistön hankintaan on sisältynyt ALV:a 100 000 euroa. Kiinteistö on arvonalisäverottomassa käytössä ensimmäiset viisi vuotta ja kuudennen vuoden kohdalla kiinteistöstä 40 prosenttia on arvonalisäverollisessa toiminnassa. Ensimmäisten viiden vuoden aikana ei tehdä tarkistuksia, koska vähennysoikeutta ei ole. Kuudennen vuoden kohdalla tehdään tarkistus edellä mainitun kaavan mukaisesti:  $0,10 \times (0 - 40) \% \times 100\,000 \text{ €} = -4\,000 \text{ €}$ . Tulos on negatiivinen, joten tarkistettavan vähennyksen määrä kasvaa 4 000 eurolla.

Seitsemännen vuoden kohdalla edelleen 40 prosenttia on arvonalisäverollisessa toiminnassa, joten verovähennyksen määrä on saman suuruinen eli 4 000 euroa. Kahdeksannen vuoden kohdalla toimitalasta on arvonalisäverollisessa käytössä jo 70 prosenttia:  $0,10 \times (0-70) \% \times 100\,000 \text{ €} = -7\,000 \text{ €}$ . Näin ollen tarkistettavan vähennyksen määrä on lisääntynyt 7 000 euroon.

Verohallinnon (2007 a) ohjeen mukaan tarkistettu ALV-vähennykseen oikeuttava määrä ilmoitetaan vuosittain niin sanottuna verojen korjauksena valvontailmoituksen kautta. Valvontailmoitus on kuitenkin korvattu kausiveroilmoituksella, jonka kautta ilmoitetaan niin suoritettavat kuin vähennettävät

ALV:t (Verohallinto b). Esimerkiksi edellä mainitun esimerkkilaskelman avulla voitaisiin ilmoittaa kausiveroilmoituksella vähennettävää ALV:a lisää 4 000 euron verran ja seuraavana vuonna 7000 euroa.

Arvonlisäverolaissa (1993, §121c) on myös kerrottu tilanne, jossa kesken tarkastusjakson (10 vuotta) kiinteistö luovutetaan tai poistetaan liikeomaisuudesta tai verovelvollisuus loppuu:

*”Kiinteistön luovutuksen yhteydessä, verovelvollisuuden päättyessä ja poistettaessa kiinteistö liikeomaisuudesta kiinteistöinvestointia koskevan hankintaan sisältyvän veron vähennystä tarkistetaan yhdellä kertaa koko jäljellä olevalta tarkistuskaudelta. Kiinteistön katsotaan tällöin olevan jäljellä olevan tarkistuskauden ajan kokonaan muussa kuin vähennykseen oikeuttavassa käytössä.”*

Kiinteistön tarkistusoikeuden siirtyessä ”—luovuttaja suorittaa tarkistamisen niiden käytön muutosten perusteella, jotka ovat tapahtuneet hänen hallinta-aikanaan, ja luovutuksensaaja tämän jälkeen tapahtuneiden muutosten perusteella—”. Mikäli kiinteistön saaja ei ole ALV-velvollisten rekisterissä, tarkastaa luovuttaja luovutuksen yhteydessä jäljellä olevan tarkistusajan yhdellä kertaa. Kiinteistön saajan rekisteröityessä myöhemmin ALV-velvollisten rekisteriin: ”—voi oikaista luovuttajan verovelvollisuuden päättyessä taikka 121 h §:n 3 momentin perusteella suorittamaa tarkistusta, jos tarkistusoikeus ja -velvollisuus ovat siirtyneet hänelle tarkistuskauden aikana ja tarkistusta ei ole voitu oikaista aikaisemmassa vaiheessa.” (Arvonlisäverolaki 1993, §121h, §121j.)

Käännetty arvonlisäverovelvollisuus

Käännettyä ALV-velvollisuutta sovelletaan, kun kaksi seuraavaa ehtoa on voimassa samaan aikaan (Arvonlisäverolaki 1993, §8c):

*Verovelvollinen 31 §:n 3 momentin 1 kohdassa tarkoitettujen rakentamispalvelujen myynnistä sekä työvoiman vuokrauksesta kyseisiä palveluja varten on ostaja, jos:*

- *ostaja on elinkeinonharjoittaja, joka muutoin kuin satunnaisesti myy kyseisiä palveluja tai suorittaa 31 §:n 1 momentin 1 kohdassa tai 33 §:ssä tarkoitettuja kiinteistön luovutuksia; tai*
- *ostaja on sellainen elinkeinonharjoittaja, joka myy kyseisen palvelun 1 kohdassa mainitulle elinkeinonharjoittajalle.*

Käänteinen arvonlisäverotus tarkoittaa, että ostaja on verovelvollinen rakennuspalvelun myynnistä eikä myyjä, kuten normaalisti. Tällä estetään ostajan ALV-vähennysoikeus ja tilanne, missä myyjä ei suorittaisi laskuttamaansa ALV:a. Myyjä ei merkitse laskuun ALV:n määrää tai verokantaa vaan mainitsee laskussa, että ostaja on verovelvollinen. Myyjä saa vähentää rakentamiseen menneiden kustannusten ALV:t ja ilmoittaa myydyt käännetyn ALV-velvollisuuden piiriin kuuluvat rakentamispalvelut. Ostaja ilmoittaa ostetut rakentamispalvelut ja niistä suoritettavan veron määrän. Mikäli osto on vähennyskelpoinen, ilmoitetaan se vähennettäviin veroihin. (Kallio ym. 2011, 135, 137-138.)

Kallio ja ym. (2015, 88) kertovat myös, että elinkeinonharjoittajan ostamaan rakentamispalveluun sovelletaan käännettyä arvonlisäverotusta, vaikka palvelua ei myytäisikään eteenpäin. Ostaja voi siis olla loppukäyttäjä, esimerkiksi tilanteessa, missä rakentamispalvelua ostetaan ostajan omaan liiketilaan. Yksittäinen satunnainen rakentaminen ei velvoita ostajaa käännettyyn ALV:on vaan myyjä lasuttaa ja suorittaa ALV:n itse.

#### Rakentamiseen liittyvät ilmoitukset

Rakentamispalvelun tilaajan tulee ilmoittaa Verohallinnolle urakoista ja urakoitsijoista rakentamiseen liittyen. Lisäksi yhteisellä työmaalla olevien useampien urakoitsijoiden päätoteuttajalla on velvollisuus tehdä ilmoitus työmaalla työskentelevistä työntekijöistä. Tietoja työntekijöistä annetaan vain, kun kyseessä on yhteinen rakennustyömaa eli työmaalla on useampi kuin yksi urakoitsija. Määräysvaltaa käyttävä päätoteuttaja, joka on rakennuttajan nimeämä pääurakoitsija, ilmoittaa tiedot. (Verohallinto 2014 a.)

Tiedot annetaan myös työntekijöistä, jotka eivät välttämättä tee rakentamiseen liittyvää työtä kuten siivoojat, toimistotyöntekijät ja harjoittelijat. Rakennustyön ollessa yhden yrityksen työntekijöiden tekemä, ei ole velvollisuutta ilmoittaa työntekijätietoja Verohallinnolle. Rakentamiseen liittyvillä ilmoituksilla ehkäistään harmaata taloutta rakennusosalalla. (Verohallinto 2014 a.)

Rakentamisiin liittyvillä ilmoituksilla on kuitenkin alaraja. Urakkasopimuksen vastikkeellisen arvon ollessa ilman ALV:a enintään 15 000 euroa, ei ilmoitusta tarvitse tehdä. Arvoon ei oteta huomioon rakennuttajan oman henkilökunnan palkkoja, vain tilatun palvelun arvo. Tiedonantovelvollisuus tulee voimaan myös urakan aikana, mikäli alarajan tiedetään ylittyvän. Tietoja ei kuitenkaan tarvitse ilmoittaa takautuvasti. (Verohallinto 2014 a.)

Myös yksityishenkilöiden tulee ilmoittaa kyseiset tiedot, mikäli rakentaminen vaatii rakennuslupaa. Yksityishenkilö ilmoittaa myös suorituksista, jotka on maksettu rakennuspalvelua tehneille yrityksille, työntekijöille maksetuista palkoista ja muista vastikkeista. Yritykset tekevät ilmoitukset kerran kuussa ja yksityinen henkilö vain kerran ennen urakan lopullista päättymistä. Yksityishenkilöiden tilaamille urakoille ei ole asetettu mitään alarajaa ja ilmoitus on tehtävä, vaikka työ olisi tehty vastikkeetta, esimerkiksi talkootyönä. Tässä tapauksessa ilmoitetaan rakennuskohde ja tieto, että työ on tehty vastikkeettomana. Tietoja työntekijöistä ei tarvitse ilmoittaa. (Verohallinto 2014 a.)

### 3 TUTKIMUKSEN TOTEUTTAMINEN

Tämä työ voidaan luokitella toiminnalliseksi opinnäytetyöksi. Vilkkä ja Airaksinen (2003, 9) kuvailevat toiminnalliseksi opinnäytetyöksi työtä, jossa ohjeistetaan, opastetaan ja järjeistetään toimintaa kohderyhmälle. Tutkimusprosessissa perehdytään taustatietoihin, hankitaan tietoa haastattelun ja muun kirjallisen lähdeaineiston avulla ja kootaan looginen kokonaisuus selvitetävästä aiheesta.

#### 3.1 Tutkimusmenetelmät

Määrällinen eli kvantitatiivinen tutkimusmenetelmä pohjautuu syy-seuraus ajatukseen. Määrällisen tutkimuksen taustalla on myös aiemmat johtopäätökset tai teoriat, joiden avulla asetetaan uusi oletamus - hypoteesi. Havainnot kerätään siten, että tulokset ovat esitettävissä numeerisesti tai taulukoin tilastollisella menetelmällä. Tulosten avulla pyritään etsimään syyt hypoteesiin peilaten. (Hirsjärvi, Remes ja Sajavaara 2007, 135-136.)

Laadullisessa eli kvalitatiivisessa tutkimuksessa tietoa kerätään tilanteista eikä taustalla ole hypoteesia, kuten määrällisessä. ”Tutkimus on luonteeltaan kokonaisvaltaista tiedon hankintaa, ja aineisto kootaan luonnollisissa, todellisissa tilanteissa.” Laadullisessa tutkimuksessa aineistoa kerätään usein haastattelujen avulla ja samalla voidaan havainnoida haastateltavan vastauksia elekieli ja äänensävy huomioon ottaen. (Hirsjärvi ym. 2007, 160.)

Tämän opinnäytetyön selvittävä aihe saadaan esille laadullisella tutkimusmenetelmällä puolistrukturoidun haastattelun avulla, joka tehdään tutkimuksen alussa toimeksiantajan luona. Puolistrukturoidussa haastattelussa kysymykset eivät ole kokonaisuudessaan suunniteltuja haastattelurungon lailla, vaan haastattelussa edetään tietyn teeman mukaan (Hirsjärvi ja Hurme 2010, 47- 48). Tämän työn tutkimusongelma on haastava määritellä yhdeksi kysymykseksi, koska selvityksen kohteena on suhteellisen laaja kokonaisuus – case. Työ rajataan käsittelemään tilanteita oman käytön arvonlisäverotuksen kannalta.

#### Haastattelu

Haastattelu soveltuu tämän tutkimusaiheen selvittämistä varten, koska muun muassa tutkija ei tunne täysin aihealuetta. Hirsjärven ja Hurmeen (2010, 35-36) mukaan haastatteluun liittyy hyviä ja huonoja puolia. Haastattelun etuja tässä tutkimuksessa ovat seuraavat:

- aihe ei ole tutkijalle täysin tarkka
- tutkija ei voi etukäteen tietää vastausten suuntia
- tutkija haluaa syvempää tietoa aiheesta lisäkysymysten esittämisen avulla haastattelun aikana
- tutkija tietää etukäteen, että vastaukset voivat olla laajoja



Haastattelun heikkoina puolina todetaan seuraavat:

- tutkijalta vaaditaan kokemusta ja tietoa käsiteltävästä aiheesta
- haastattelun ollessa vapaamuotoista, sen analysointi, tulkinta ja raportointi voi osoittautua ongelmalliseksi
- haastattelun aikana voi ilmetä aiheeseen kuulumatonta aineistoa, minkä vuoksi haastattelun analysointi vie enemmän aikaa ja päätutkimusongelma voi lopulta olla epäselvä

### 3.2 Aineiston analysointi

Haastattelu nauhoitetaan, minkä jälkeen koko haastattelu puretaan tekstimuotoon eli litteroidaan. Litterointi helpottaa tutkijan työtä siltä osin, että aiheen todellisen selvityksen kohteen alla olevista asioista ei jää mikään huomioimatta. Litterointi voi viedä paljon aikaa, jos ei ole siihen käytettävää purkulaitetta, jonka avulla saataisiin haastattelu suoraan tekstimuotoon. Litterointia ei kuitenkaan tarvitse tehdä sanasta sanaan, jos tutkimus ei sitä edellytä. (Hirsjärvi ym. 2010, 138-139.)

Litteroitu teksti koodataan havaittujen teemojen avulla. Koodauksen voi tehdä esimerkiksi siten, että eri teemoihin liittyvä aineisto merkitään eri värillä. Tämän avulla tiettyyn teemaan liittyvää aineistoa on helppo löytää. Seuraavaksi, koodattu aineisto analysoidaan käyttäen yhtä aineiston analyysin lähestymistavan menettelyistä, missä ”aineistoa selvennetään” eli koko aineistosta karsitaan ylimääräinen aiheeseen kuulumaton ja epärelevantti aineisto pois. (Hirsjärvi ym. 2010, 137, 141.) Selvennetyn aineiston tuotoksena saadaan tutkimuksen aihe.

#### Luotettavuus ja pätevyys

Tutkimuksia tulee tarkastella luotettavuuden (reliaabelius) ja pätevyyden (validius) näkökulmista. Reliaabelius voidaan todeta esimerkiksi sillä, että kaksi tutkijaa saavat saman tuloksen. ”Validius tarkoittaa mittarin ja tutkimusmenetelmän kykyä mitata juuri sitä, mitä on tarkoituskin mitata.” Mittari voi siis aiheuttaa virheitä saatuihin tuloksiin. (Hirsjärvi ym. 2007, 226-227.) Tutkimuksen luotettavuudessa ja pätevyydessä täytyy olla kriittinen.

On suhtauduttava myös kriittisesti tämän opinnäytetyön tekijän tulkintoihin aineistoista ja teorioista, vaikka käytetyt aineistot ovat luotettavia. Tässä opinnäytetyössä käytetään paljon suoria lainauksia virheellisten tulkintojen välttämiseksi. Tutkimuksen luotettavuuteen vaikuttaa myös laadullisen tutkimuksen tuotos eli haastattelu. Onkin hyvä kertoa haastattelutilanteesta kaikki olennainen olosuhteisiin nähden, jotta lukija osaa varautua tutkimuksen luotettavuuskysymykseen.

### 3.3 Haastattelun tulokset

Haastattelu tehtiin 13.4.2016 toimeksiantajan luona ja kesto oli noin 40 minuuttia. Haastattelu oli vapaata ja avointa. Haastattelurunkoa ei käytetty, sillä haastattelijalla ei ollut tarkkaa tietoa aiheesta

ja sen laajuudesta. Avoin keskustelu toimi, koska haastattelun avulla ei ollut tarkoitus etsiä vastauksia tutkimusongelmaan, vaan tarkoitus oli selvittää tutkimusongelma itsessään. Haastattelu eteni hyvin ja haastattelija pystyi pitkin keskustelua esittämään tarkentavia kysymyksiä.

Aluksi päätettiin kysyä haastateltavalta vain, että mistä tutkimusongelmasta on kyse. Haastateltava aloitti kertomalla voittoa tavoittelemattomasta yhteisöstä, joka mahdollisesti tarvitsisi omakotitalo-tyyppisen toimitilan arvonlisäverotonta toimintaansa varten. Haastateltava pohti, että tuleeko arvonlisäverollisia seuraamuksia toimitilan rakentamisesta. Vaihtoehtona tuli esille, että yhdistys olisikin toimitilassa vuokralla ja toimitilan rakentaisi sitä varten perustettu osakeyhtiö.

Esille nousi kysymys siitä, että voiko osakeyhtiö vähentää ALV:t rakentamisvaiheessa ja onko vuokra arvonlisäverollista. Talkootyö oli myös haastattelussa esillä, sillä sen verotus oli epäselvää, koska toiminta on kuitenkin arvonlisäverotonta. Haastateltava mietti myös, onko toimitilan mallilla mitään merkitystä, koska kyse olisi mahdollisesti omakotitalosta. Onko siis verotus erilainen omakotitalolla verrattuna liikehuoneistoon, mikä olisi esimerkiksi kerrostalossa.

Yhdeksi selvityksen aiheeksi muodostui myös tilanne, jossa yhdistys mahdollisesti vuokraisi niin sanottuna hostelli-toimintana esimerkiksi yhden huoneen toimitilasta yhdistyksen arvonlisäverottoman toiminnan puitteissa. Haastateltava pohti, että sisältäisikö tässä tilanteessa vuokra ALV:n, mitä vero-seuraamuksia tästä koituisi ja olisiko hostelli-toiminta yhdistykselle verotettavaa tuloa.

Haastattelussa nousi esille myös tilanne, jossa olisi yksityinen luonnollinen henkilö, joka rakentaisi talon ja vuokraisi tai myisi sen yhdistykselle. Tästä toimeksiantaja ei selvästi tarvinnut niin laajasti tietoa, vaan heitä kiinnostivat enemmän tilanteet yhdistyksen ja osakeyhtiön kannalta. Lisäksi toimeksiantaja otti esille kiinteistöhallintapalveluiden oman käytön arvonlisäverotuksen, rakentamiseen liittyvän oman käytön arvonlisäverotuksen ja rakentamiseen liittyvät ilmoitukset. Haastattelun loppupuolella päätettiin haastateltavan kanssa, että otetaan kolme vaihtoehtotilannetta työssä esille:

- yhdistys rakentajana
- osakeyhtiö rakentajana
- luonnollinen henkilö rakentajana

Kolmessa eri tilanteessa pyritään selvittämään verotukseen liittyvät seikat. Työssä otetaan myös huomioon vuokraus sekä myyntitilanteet. Selvityksen kautta toimeksiantaja saa selkeämmän kuvan eri tilanteiden verotuksellisista puolista ja konsultointi on helpompaa asiakkaalle. Tämän kaltaista tilannetta ei ole vielä tapahtunut, vaan kyseessä on kuvitteellinen tilanne, mutta hyvinkin mahdollisesti asiakas voisi aiheesta kysyä toimeksiantajalta.

## Haastattelun käsittely

Haastattelu nauhoitettiin puhelimella ja jälkeenpäin litteroitiin tekstiksi. Litterointivaiheessa oli välillä haastavaa tulkita nauhoitusta kummankin osapuolen murteen vuoksi ja taustalla olevan äänen takia. Litteroinnin jälkeen aineistosta nousi esille selvästi neljä eri teemaa: yhdistys rakentajana, osakeyhtiö rakentajana, luonnollinen yksityinen henkilö rakentajana sekä vuokraustoiminta. Näiden neljän teeman avulla litteroitu teksti koodattiin. Koodauksen jälkeen aineistosta karsittiin ylimääräinen aiheeseen kuulumaton teksti pois.

Lopulta tutkimusongelma alkoi olla selvä – toimeksiantaja tarvitsee selvityksen toimitilan hankkimisesta voittoa tavoittelemattomalle yhteisölle, joka ei harjoita arvonlisäverollista toimintaa. Näkökulmana on verotus ja erityisesti oman käytön arvonlisäverotus. Tutkimusongelmaan liittyy kolme eri vaihtoehtoista tilannetta: yhdistys rakentaa toimitilan itse, perustetaan osakeyhtiö rakentamaan toimitilan tai yksityinen luonnollinen henkilö rakentaa talon. Rakentamiseen, vuokraukseen ja ostamiseen liittyy paljon verotuksellisia asioita, mutta oman käytön arvonlisäverotukselliset asiat pyritään tuomaan jokaisessa tilanteessa esille.

Haastattelija valitsi haastattelun aikana tärkeäksi koettuja aiheita tutkimuskysymyksiksi, mutta tutkimuksessa käydään läpi muitakin asioita, mitä haastattelussa nousi esille. Selvitystyöhön tarvitaan Suomen lakia, Verohallinnon asettamia ohjeita sekä pyritään löytämään KHO:n ratkaisemia samankaltaisia tilanteita. Tutkimuskysymyksiksi asetetaan seuraavat:

- Yhdistyksen rakentaessa toimitilan itse, mitkä ovat veroseuraamukset?
- Onko toimitilan rakentaminen mahdollista talkootyöllä?
- Voiko osakeyhtiö vähentää ALV:t rakennukseen liittyvistä kustannuksista toimiesaan rakentajana?
- Missä tilanteissa vuokraan kuuluu ALV?
- Millainen on hostelli-toiminnan verotus arvonlisäverottoman toiminnan puitteissa?

## 4 CASE YHDISTYS X

Tässä luvussa käydään läpi toimeksiantajalle tehdyn haastattelun pohjalta ilmenneet kolme eri vaihtoehtoista tilannetta. Tilanteissa tarkastellaan toimitilan hankkimista verotuksellisista näkökulmista ja otetaan tarvittaessa huomioon oman käytön arvonlisäverotuksen kannalta olennaiset asiat. Haastattelun aikana nousi esille kysymys toimitilan mallista. Kiinteistön ulkoisella olemuksella ei ole mitään merkitystä, kun pohditaan termiä toimitila. Toimitilaksi luokitellaan kiinteistöt, joita käytetään muuhun kuin asumistarkoitukseen (Tilastokeskus).

### 4.1 Yhdistys rakentajana

Tässä luvussa pyritään vastaamaan ensimmäiseen tutkimuskysymykseen: *Yhdistyksen rakentaessa toimitilan itse, mitkä ovat veroseuraamukset?* Tilanteessa otetaan huomioon oman käytön arvonlisäverotuksen lisäksi muut oleelliset veroseuraamukset rakentamiseen liittyen. Tarkasteltava yhteisö on yleishyödyllinen yhdistys ja määritelmä tuloverolaissa (1992, §22) on seuraava:

*”Yhteisö on yleishyödyllinen, jos*

- 1) se toimii yksinomaan ja välittömästi yleiseksi hyväksi aineellisessa, henkisessä, siveellisessä tai yhteiskunnallisessa mielessä;*
- 2) sen toiminta ei kohdistu vain rajoitettuihin henkilöpiireihin;*
- 3) se ei tuota toiminnallaan siihen osalliselle taloudellista etua osinkona, voittosuutena taikka kohtuullista suurempana palkkana tai muuna hyvityksenä.”*

Yleishyödyllinen yhteisö on tuloverolain (1992, §23) mukaan verovelvollinen elinkeinotulosta. Verohallinnon (2011) ohjeen mukaan yleishyödyllinen yhdistys voi myös harjoittaa elinkeinotoimintaa, mikäli se jää toiminnassa toissijaiseksi eli yleishyödyllisen toiminnan on muodostettava suurimman osan yhdistyksen toiminnasta. Yhdistysten toiminnan verollisuuden ollessa kyseenalainen, arvioi Verohallinto tilanteita tapauskohtaisesti.

Selvitetään, missä tilanteissa yhdistykselle voi tulla veroseuraamuksia rakentamisesta sen toiminnan ollessa kuitenkin arvonlisäverotonta. Kiinteistövero on ensimmäinen maksettava vero, mikäli yhdistys omistaa maapohjan. Kiinteistöveron maksaa näin ollen kiinteistön omistaja. Rakennuksella ja maa-alueella voi olla eri omistajat – molemmista maksetaan verot. (Verohallinto c.) Tutkimuksesta jätetään kuitenkin tontin hankkimiseen liittyvät seikat ulkopuolelle.

Seuraavaksi tarvitaan osaavat työntekijät. Mikäli työntekijät saavat palkkaa, joka on ”kaikenlaatuista palkkaa, palkkiota, etuutta ja korvausta, joka saadaan työ- tai virkasuhteessa” (Ennakkoperintälaki 1996, §13), on siitä toimitettava ennakonpidätys Verohallinnolle. (Verohallinto d.) Rakentamisen alkuvaiheeseen liittyvät paperityöt ja esimerkiksi suunnitteluvaiheet jäävät tämän työn ulkopuolelle.

ALV:t rakentamiskustannuksista jää yhdistyksen kuluiksi, jos yhdistys ei harjoita ALV-velvollista toimintaa. Yhdistyksen on kuitenkin tässä vaiheessa muistettava kiinteistöinvestointia (kts. 2.2 *kiinteistöinvestointi*) koskevan ALV-vähennyksen tarkistusjakson vuoksi säilyttää kaikki tositteet rakentamisvaiheesta, mikäli omakotitalossa jossain vaiheessa 10 vuoden tarkistusajanjaksolla toiminta muuttuu arvonlisäverolliseksi, edes osittain.

#### Talkootyöllä tehty rakentaminen

Toinen tutkimuskysymys kuuluu: *Onko toimitilan rakentaminen mahdollista talkootyöllä?* Osittain kyllä ja osittain ei. Talkootyö on joko vastikkeetta tai vastiketta vastaan tehtävää työtä, joka ei vaadi pätevyksiä tai erityistaitoja eli talkootyötä voi tehdä kuka tahansa. Talkootyölle ei löydy lainsäädännöstä tiettyä määritelmää, mutta se yhdistetään yleensä yhdistysten tekemään vapaaehtoistyöhön. Tämän vuoksi talkootyöt arvioidaan yksittäisinä tapauksina. (Verohallinto 2005.)

Verohallinnon (2005) mukaan veroton talkootyö on perinteistä talkootyötä ja rekisteröidyn yleishyödyllisen yhdistyksen hyväksi tehtävää työtä tietyin ehdoin. Ohjeessa on jaettu talkootyöt neljään ryhmään: perinteinen talkootyö; yhdistyksen lukuun tehtävä vastikkeeton talkootyö; rekisteröidyn yleishyödyllisen yhdistyksen nimissä kolmannen osapuolen lukuun tehtävä vastikkeellinen työ ja kolmannen osapuolen lukuun tehty työ, josta saatu palkkio lahjoitetaan edelleen.

On otettava huomioon talkootyön luonne, sillä tarkoituksena olisi rakentaa omakotitalo yhdistyksen käyttöön. Verohallinnon (2005) ohjeen mukaan talkootyö on verotuksessa mielletty tilapäiseksi työksi, jossa ei tarvita ammattitaitoa. Näin ollen esimerkiksi sähköasennuksia ei voi lukea talkootyöksi, koska siihen tarvitaan alan koulutus. Tämän lisäksi kyseinen työ rajaa talkooryhmästä tietyn ihmisen, jolla on tarvittava ammattitaitovaatimus. Tällöin voi yhdistykselle tulla eteen tilanne, missä osa rakentamisesta on tilattava ulkopuoliselta ja tuolloin on kyse rakennuspalvelun ostamisesta, josta puhutaan jäljempänä tässä luvussa.

Veroseuraamuksia ei tule jäsenten tekemästä vastikkeettomasta työstä, mikä ei liity yhdistyksen elinkeinotoimintaan, mutta tehdään yhdistyksen hyväksi. Työn ollessa vastikkeellista, on hyvä määrittää, onko talkootyö verovapaata vai veronalaista palkkaa työn tekijälle. Tällöin huomioidaan työsuhtelaki ja ennakkoperintälaki. (Verohallinto 2005.)

Mikäli yhdistys ei osta rakentamispalvelua ulkopuoliselta ja erityistä ammattitaitoa vaativat tehtävät tehdään jäsenten voimin, tulee tässäkin tilanteessa huomioida työsuhtelaki. Työsuhtelain (2001, §1) mukaan on kyse työsuhteluksesta, kun vastikkeellista työtä tehdään johdon ja valvonnan alaisena. Painoarvossa on johdon ja valvonnan alaisuus, sillä työ katsotaan silloin olevan ennakkoperintälain mukaista palkkatyötä. Lisäksi tilanteeseen vaikuttaa se, onko työntekoon nimetty henkilöitä, joilla on erityistä ammattitaitoa työntekoa varten. Mikäli on, silloin rajataan työhön kykenevät, eikä kyse ole enää talkootyöstä. (Verohallinto 2005.)

Verohallinnon (2005) ohjeessa on selkeä kuvaus verottomasta talkootyöstä:

*”Verottoman talkootyön luonteeseen kuuluu:*

- *työn teettäjän johdon ja valvonnan puuttuminen;*
- *palkkion ohjautuminen yhdistyksen sääntöjen mukaiseen toimintaan;*
- *työn urakka- ja kertaluonteisuus tai että työtä tehdään yhdistyksen omalla perus- tai sitä tukevalla toimialueella.”*

On myös voitava todistaa tarpeen tullen, että rakentaminen on todella tehty vastikkeettomana talkootyönä. Esimerkiksi KHO:n vuosikirjaratkaisussa (1983-B-II-613) oli tilanne, missä omakotitaloa ei voitu katsoa rakennetuksi vastikkeetta talkoovoimin, koska maksuvelvollinen ei voinut tosittain todistaa, mistä nostetut suurehkot rahaerät johtuivat. Veronsaajan mielestä niillä rahamäärillä on voitu maksaa palkkoja. (Edilex 1983.)

Yhdistyksen ei tarvitse tehdä ilmoituksia talkoisiin osallistuneista työntekijöistä, koska ilmoitukset rakentamiskohteesta ja talkootyön suorituksista on velvollinen tekemään luonnollinen henkilö. Yhdistyksellä on ilmoitusvelvollisuus vain rakentamispalvelun ostotilanteessa ja urakan arvon ollessa yli 15 000 euroa (kts. 2.2, kohta *rakentamiseen liittyvät ilmoitukset*).

#### Kiinteistöhallintapalvelut

Tilanteessa, jossa yhdistyksen toiminta on arvonlisäverotonta ja omakotitalon rakentamisesta ei aiheutuisi yhdistykselle arvonlisäverollisia seuraamuksia, voi yhdistys joutua ALV-velvolliseksi kiinteistöhallintapalveluista. Kallio ja ym. (2011, 105-106) mainitsevat:

*”Muuta kuin liiketoimintaa harjoittavat yhteisöt, kuten yhdistykset, säätiöt sekä kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöt saattavat joutua arvonlisäverovelvollisiksi, mikäli ne tuottavat itse käyttämiensä tilojen edellyttämät kiinteistöhallintapalvelut. Edellytyksenä on KHO:n ratkaisuihin 23.12.2004 T3364 (vuosikirja) ja T3366 (ATK) viitaten kuitenkin, että nämä harjoittavat sellaista taloudellista toimintaa, joka ylittää kuu-  
luu arvonlisäverodirektiivin ja arvonlisäverolain soveltamisalaan, jotta kyseisen yhteisön tai säätiön voidaan katsoa toimivan verovelvollisen ominaisuudessa.”*

Edellä mainittu KHO:n vuosikirjaratkaisu 23.12.2004 T3364 koskee seurakuntayhtymää ja yhtymän kiinteistöihin koskevia kiinteistöhallintapalveluja. Yhtymä ei ollut lain eikä direktiivien nojalla ALV-velvollinen eikä kiinteistöt olleet soveltamisalaan kuuluvassa käytössä. Seurakuntayhtymän ei tarvinnut maksaa kiinteistöhallintapalveluista oman käytön ALV:a. Tässä ratkaisussa oli viitattu arvonlisäverodirektiivin (77/388/ETY) 4 artiklaan. (Edilex 2004 a.)

KHO:n ratkaisu 23.12.2004/3366 liittyy valtion liikelaitokseen, mikä omalla henkilökunnallaan suoritti kiinteistöhallintapalveluita muun muassa luonnonsuojelualueille. Toiminta ei ollut verovelvollista eikä direktiivien ja lain mukaan taloudellista toimintaa. Koska toiminta oli laajuudeltaan huomattava ja

selvästi erotettavissa muusta liikelaitoksen toiminnasta, ei kiinteistöhallintapalvelut kuuluneet verovelvollisuuden piiriin. (Edilex 2004 b.)

KHO:n 08.08.2002/1842 (Edilex 2002) ratkaisu koskee kiinteistöhallintapalvelun omaa käyttöä:

*”A oli yleishyödyllisenä yhteisönä pidettävä yhdistys, joka ylläpiti verotonta terveyden- ja sairaanhoitoa antavia terveydenhuollon toimintayksiköitä sekä verotonta koulutusta antavia oppilaitoksia. A:n henkilökunta oli suorittanut näissä toimintayksiköissä ja oppilaitoksissa kiinteistöjen puhtaanapitoa ja muuta kiinteistönhoitoa sekä kiinteistöjen talous- ja hallintopalveluja.*

*Nämä palvelut eivät olleet terveyden- ja sairaanhoitotoimen harjoittajan asiakkaalle hoidon yhteydessä antamia hoitoon tavanomaisesti liittyviä palveluja tai koulutustoimen harjoittajan koulutuksensaajalle koulutuksen yhteydessä luovuttamia koulutukseen tavanomaisesti liittyviä palveluja vaan sellaisia kiinteistöhallintapalveluja, joista A:n oli arvonlisäverolain mukaan suoritettava oman käytön veroa.*

*A oli verotonta terveyden- ja sairaanhoitoa sekä verotonta koulutusta antaessaan sellainen taloudellisen toiminnan harjoittaja, johon voitiin myös Euroopan yhteisöjen neuvoston kuudennen arvonlisäverodirektiivin mukaan kohdistaa niiden itse suoritettujen palvelujen osalta oman käytön verotus. Tämän vuoksi A:n oli suoritettava niistä kiinteistöhallintapalvelujen oman käytön veroa.”*

#### Rakentamispalvelun ostaminen

Yhdistyksen on mahdollista, tässä case-tapauksessa jopa välttämätöntä ainakin osittain, ostaa rakentamispalvelua omakotitalon rakentamista varten ulkopuoliselta yritykseltä. Mikäli yhdistys rakentaa omakotitalon vastikkeettomana talkootyönä, ei esimerkiksi luvanvaraisia asennustöitä voi tehdä talkootyön lukuun (Verohallinto 2005) ja rakentamispalvelut on ostettava ulkopuoliselta. Tässä tilanteessa ei käännettyä ALV:a yhdistyksen näkökulmasta sovelleta, koska rakentaminen on tiedettävästi kertaluontoinen, eikä muutkaan ehdot mahdollisesti ole voimassa (kts. 2.2, kohta *käänteinen arvonlisäverovelvollisuus*).

Tässä tilanteessa rakentamispalveluun liittyvän ALV:n maksaa yhdistys eikä ALV:a voi vähentää niin pitkään, kun toiminta on arvonlisäverotonta eli ALV jää yhdistyksen kuluksi. Tässä tilanteessa tulee huomauttaa kiinteistön kustannusten ALV-vähennysoikeuteen liittyvästä kymmenen vuoden tarkastusajanjaksosta (kts. 2.2, kohta *arvonlisäveron vähennysoikeuden tarkistaminen*). Lisäksi on muistettava tiedonantovelvollisuus rakennustyöstä. Tilaaja ilmoittaa omien yhteystietojen lisäksi: rakennustyön sijainnin; yrityksen nimen, joka rakentaa tai työntekijän nimen sekä maksetut palkat tai muut vastikkeet. Kyseiset tiedot ilmoitetaan Verohallinnolle kuukausittain (Verohallinto 2014 a).

## Vuokraustoiminta

Viides tutkimuskysymys liittyy hostelli-toimintaan: *Millainen on hostelli-toiminnan verotus arvonlisäverottoman toiminnan puitteissa?* Niin sanottu hostelli-toiminta ja siihen liittyvä vuokra on arvonlisäveroton, jos se tapahtuu yhdistyksen arvonlisäverottoman toiminnan puitteissa (Arvonlisäverolaki 1993, §30). Tähän tutkimuskysymykseen on hiukan haastava etsiä oikeaa vastausta, koska tutkijalla ei ole tietoa yhdistyksen toiminnasta eikä kyseisen vuokraustoiminnan laajuudesta. Viitaten lisäksi Verohallinnon (2014 b) ohjeeseen majoitustoiminnan verollisuudesta, tulee vuokrausta harjoittaa elinkeinotoimintana.

Vuokraustilanteessa yhdistys saa luonnollisesti vuokratuloja, mitkä voivat olla verollisia tai verottomia tilanteen mukaan. Vuokratulot ovat veronalaisia, mikäli vuokrattava tila on muussa kuin yhdistyksen yleishyödyllisessä käytössä ja veroton, jos vuokratilaa käytetään yleiseen tai yleishyödylliseen toimintaan. (Verohallinto e.) Arvonlisäverotuksen ja muun verotuksen kannalta on arvioitava toimitilan käytön todellinen luonne. Mikäli vuokralaisena on henkilö, joka harjoittaa arvonlisäverollista toimintaa liittyen yhdistyksen toimintaan, voi yhdistys hakeutua tästä toimitilan vuokrauksesta vapaaehtoisesti verovelvolliseksi. Kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta on tietoa seuraavassa luvussa 4.2. kohdassa *vuokraustoiminta*.

### 4.2 Osakeyhtiö rakentajana

Case Yhdistys X:n on mahdollista myös vuokrata tai ostaa omakotitalo yhdistyksen toimintaa varten. Tässä tapauksessa on kyseessä tilanne, missä mikä tahansa omakotitalo ei soveltuisi toimintaan, vaan se tulisi nimenomaan rakennuttaa heidän tarpeitaan varten. Tässä luvussa tarkastellaan kaksi eri tilannetta, missä perustettaisiin osakeyhtiö rakentamaan tai rakennuttamaan omakotitalon. Seuraavaksi käydään läpi tilanne, missä kiinteistöosakeyhtiö rakennuttaisi toimitilan. Kiinteistöosakeyhtiöön sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia, mikäli ei toisin sovita. Oman käytön arvonlisäverotuksen lisäksi tarkastellaan myyntiin ja vuokraukseen liittyviä verokohteluita.

Asunto-osakeyhtiölaki (2009, §2) määrittelee asunto-osakeyhtiöksi yhtiön, jonka ”—yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi.” Tässä case-tapauksessa toimitila ei tulisi olemaan asuintarkoituksessa. Patentti- ja rekisterihallitus (a) selventää, että keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on hyvin samankaltainen kuin asunto-osakeyhtiö, mutta huoneistojen ei tarvitse olla asuinkäytössä. Kiinteistöosakeyhtiöön voidaan soveltaa myös osakeyhtiölakia, mikäli yhtiöjärjestyksessä näin sovitaan.

Kiinteistöosakeyhtiö ei ole ALV-velvollinen, mikäli palkat sosiaalikuluihin jäävät alle 50 000 euroon kalenterivuodessa. Palkoiksi luetaan palkkatulot, mitkä ovat enakkopidätyksen alaisia, luontoisedut ja pakolliset sosiaalikulut. Esimerkiksi kilometrikorvauksia ei lueta tähän. (Verohallinto f.) Osakeyhtiö



voi kuitenkin hakeutua vapaaehtoisesti ALV-velvolliseksi esimerkiksi kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta (Arvonlisäverolaki 1993, §30), mistä tietoa seuraavalla sivulla, kohdassa *vuokraustoiminta*.

## Rakentaminen

Tässä osiossa vastataan kolmanteen tutkimuskysymykseen: *Voiko osakeyhtiö vähentää ALV:t rakennukseen liittyvistä kustannuksista toimiessaan rakentajana?* Kiinteistöosakeyhtiön perustamiseen liittyy tässä nimenomaisessa case-tilanteessa *perustaurakointi*, mikä mahdollistaisi rakennusliikkeen (rakentajan/perustajaurakoitsijan) perustamaan kohdeyhtiön (kiinteistöosakeyhtiön) ja tekemään kiinteistön rakentamiseen kuuluvat oleelliset asiat kohdeyhtiön puolesta. Tarkempaa tietoa perustajaurakointiliiketoiminnasta on luvussa 2.2.

Kallion ja ym. (2015, 635) mukaan kiinteistöosakeyhtiö on ALV-vähennykseen oikeutettu rakentamispalvelujen ostoista, mikäli perustajaurakoitsijalla on ollut määräysvalta urakkasopimusta tehtäessä. Säännös tulee Arvonlisäverolain 103 pykälästä, joka käsittelee rakentamispalvelujen vähennyksiä. Moneen otteeseen Arvonlisäverolaissa puhutaan *verovelvollisesta* vähennysoikeudesta mainittaessa, minkä vuoksi tutkija olettaa rakentamispalvelun ostajan (kiinteistöosakeyhtiön) olevan verovelvollinen toiminnastaan, jotta ALV-vähennysoikeus tulee voimaan.

Tässä tilanteessa otetaan myös huomioon käsite kiinteistöinvestointi. Kiinteistöinvestoinnissa ALV:n käyttäytymiseen vaikuttaa kiinteistön käyttötarkoitus valmistumishetkellä (kts. 2.2, kohta *arvonlisäveron vähennysoikeuden tarkistaminen*). Oman käytön ALV:a maksetaan rakentamispalveluiden omasta käytöstä, mikäli kiinteistö rakennetaan myyntiä varten ja myyjä on verovelvollinen. Oman käytön ALV:a on myös myyjän maksettava tilanteessa, missä rakentamispalvelu myydään asunto- tai kiinteistöosakeyhtiölle ja myyjällä on määräysvalta urakkasopimusta tehtäessä. Tämä säännös tulee Arvonlisäverolain 31 pykälästä. (Jokinen ym. 2015, 153.) Oman käytön ALV:a on käsitelty tarkemmin luvussa 2.1.

Verohallinnolta löytyy myös ohje talon rakentamisesta asunto-osakeyhtiömuodossa ja kuten aiemmin on mainittu, kiinteistöosakeyhtiötä säätelee asunto-osakeyhtiölaki (ellei yhtiöjärjestyksessä muutoin sovita). Kannattaakin pohtia, mitä hyötyä saa, jos kiinteistöosakeyhtiö perustetaan yksinomaan rakennuttamaan tätä omakotitaloa. Rakentamiseen liittyviä vähennyksiä ei osakeyhtiökään voi tehdä, mikäli se ei hankkiudu toiminnastaan ALV-velvolliseksi. Yritys voi erikseen hankkiutua ALV-velvolliseksi esimerkiksi vuokraustoiminnasta, mikäli Arvonlisäverolain mukaiset ehdot täyttyvät. (Verohallinto 2007 b.)

On huomioitava, että samat edellytykset ja säännökset koskevat kiinteistöosakeyhtiötä mitä luvussa 2.2 on kerrottu rakentamiseen liittyvistä ilmoituksista. Ilmoituksia työmaalla työskentelevistä annetaan, kun on kyse yhteisestä työmaasta. Yhteisellä työmaalla työskentelee useampi työnantaja tai vastiketta vastaan työskentelevä työntekijä. (Verohallinto g.) Toisin sanoen, jos työmaalla urakoitsijan kanssa vastikkeetta työskentelee henkilöitä, heistä ei tarvitse antaa ilmoitusta.

Toinen vaihtoehto on, että yhdistys tilaa rakennuspalvelun suoraan rakennusliikkeeltä, tässä tapauksessa osakeyhtiö-muotoiselta yhtiöltä. Kyseisen osakeyhtiön ALV-vähennysoikeus rakentamisesta aiheutuneista kustannuksista riippuu siitä, onko yhtiö velvollinen maksamaan ALV:a. Tässä tilanteessa tulee varmistaa ALV-velvollisuuteen liittyvät ehdot. Verovelvollisuudesta on käsitelty luvussa 2.

#### Vuokraustoiminta

Arvonlisäverolain (1993, §30) mukaan verovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta voi hakeutua vain, jos kiinteistö on ALV-vähennykseen oikeuttavassa toiminnassa koko ajan. Toisin sanoen, jos kiinteistössä ei harjoiteta verollista toimintaa, ei kiinteistön luovutuksesta voi hakeutua ALV-velvolliseksi. Neljänteen tutkimuskysymykseen viitaten *Missä tilanteissa vuokraan kuuluu ALV?* – ei tässäkään tilanteessa vuokraan lisätä ALV:a.

Mikäli osassa kiinteistöä harjoitettaisiin ALV-vähennykseen oikeuttavaa toimintaa, voi kiinteistöosakeyhtiö hakeutua tältä osin verovelvolliseksi ja lisätä tämän kiinteistön osan vuokraan ALV:n, minkä taas verovelvollinen vuokralainen voi vähentää. Tällöin myös kiinteistöosakeyhtiöllä on tältä osin verovähennysoikeus kustannuksista. (Verohallinto 2007 b.) Tämä vastaa osin kolmanteen tutkimuskysymykseen osakeyhtiön ALV:n vähennysoikeudesta.

Riittää, että ALV-vähennykseen oikeuttavaa toimintaa on kiinteistössä säännöllisesti esimerkiksi joka kesä. Verovelvolliseksi voi hakeutua jo rakentamisvaiheessa, jos tiedetään vuokraan lisättävän ALV myöhemmin. Verovelvollisuus alkaa vasta kun hakemus verovelvollisuudesta on rekisteröity. Vähennyksiä voi tehdä myös takautuvasti, jos verollinen toiminta ei ole ollut rakentamisvaiheen alkaessa tiedossa. Verollisesta toiminnasta kiinteistössä tulee olla luotettava todiste. (Verohallinto 2007 b.)

Arvonlisäverolain (1993, §106) mukaan ALV-velvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta voi hakeutua vielä kuuden kuukauden kuluessa kiinteistön käyttöönoton jälkeen:

*”Jos kiinteistönhaltija hakeutuu verovelvolliseksi 30 §:ssä tarkoitetulla tavalla, hänen katsotaan 11 luvussa tarkoitetun vähennyksen tarkistamisen yhteydessä käyttäneen kiinteistöä, jonka hän on hankkinut tai johon kohdistuvan rakentamispalvelun hän on ostanut tai suorittanut ennen hakemuksen tekemistä verollista kiinteistönluovutusta varten, vähennykseen oikeuttavaan tarkoitukseen. Edellytyksenä on, että kiinteistönhaltija on hakeutunut verovelvolliseksi kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun hän on ottanut kiinteistön käyttöön.”*

#### Kiinteistön myynti yhdistykselle

Yhdistyksen ollessa kirjanpitovelvollinen (Kirjanpitolaki 1997 §1), voi rekisteröity yhdistys omistaa kiinteää omaisuutta ja tehdä hankintoja (Patentti- ja rekisterihallitus b). Mikäli kirjanpitovelvollinen ei

halua koko hankintamenoa tilikauden kuluksi, aktivoidaan hankintameno taseeseen ja kirjataan kuiluksi poistoilla. Tässä työssä ei kuitenkaan perehdytä kirjanpidollisiin menetelmiin, mutta hankintamenoa aktivoida vaikuttaa tuloverotukseen. On siis mahdollista, että yhdistys ostaisi osakeyhtiön rakentaman tai rakennuttaman kiinteistön itselleen.

Osakeyhtiön kannalta otetaan myyntitilanteessa huomioon oman käytön ALV:n käyttäytyminen, mihin vaikuttaa onko yritys rakentanut kiinteistön itse. Tuolloin yrityksen tulee maksaa oman käytön ALV:a, sillä kiinteistö rakennetaan myyntiä varten (kts. 2.2 *Kiinteistöinvestointi*). Rakentamisvaiheessa yritys käyttää omaa rakentamispalvelua, josta oman käytön ALV on maksettava. Kiinteistön käyttötarkoitus valmistumishetkellä määrittelee ALV:n vähennysoikeuden (kts. 2.2, kohta *arvonlisäveron vähennysoikeuden tarkistaminen*).

Myös yhdistys on verovelvollinen ostaessaan kiinteistöä. Mikäli yhdistys ostaa perustajaurakoitsijan perustaman kiinteistöosakeyhtiön osakkeen, on kyseessä arvopaperikauppa. Varainsiirtoverolain (1996, §20) nojalla, arvopaperin, tässä tapauksessa kiinteistöosakeyhtiön osakkeen, luovutuksesta on maksettava varainsiirtoveroa 2 prosenttia kauppahinnasta. ALV:n kannalta on olennaista, jos rakennuspalvelu on yhdistyksen toimesta tilattu suoraan rakennusliikkeeltä ja rakennusliike on arvonlisäverovelvollinen. Toisin sanoen, mikäli rakennusliike on ALV-velvollinen, lisätään laskuun ALV, mutta tämä jää yhdistyksen kuluksi.

Yhdistyksen omistaessa kiinteistöosakeyhtiön osakkeen, tulee osakeyhtiön huomioida kiinteistönhallintapalveluiden oman käytön ALV. Seuraavaksi käydään läpi KHO:n 17.10.2016/4317 (Korkein hallinto-oikeus 2016) ratkaisu kiinteistönhallintapalveluihin liittyen. Tilanteesta kerrotaan lyhyesti taustatiedot ja ratkaisu. Ratkaisu kokonaisuudessaan on luettavissa KHO:n verkkosivuilta.

Kyseessä oli asunto-osakeyhtiö, jonka osakkaat olivat yhtiöjärjestyksen mukaan vastuussa henkilökohtaisesti muun muassa asunto-osakeyhtiön omistamalle tontille rakennettavista rakennelmista (omakotitalot). Asunto-osakeyhtiössä oli neljä perustajaosakasta ja jokainen osakas maksoi asunto-osakeyhtiölle vastiketta. Tontille osakkeen omistajien toimesta oli rakennettu kolme erillistä rakennusta ja rakentamista varten oli osittain käytetty ulkopuolista työvoimaa.

Ulkopuoliselle työvoimalle maksetut palkat sosiaalikuluneen ylittivät kiinteistöhuoltapalvelujen oman käytön arvonlisäverovelvollisuuden vuotuisen alarajan (50 000 euroa). Palkat maksettiin asunto-osakeyhtiön pankkitililtä, koska osakkaiden mielestä se selkeytti kustannusten jakautumista tasan kaikille osakkaille. Osakkailla oli normaalit asuntolainat ja he maksoivat omat osuutensa kuluista ja juurikin näistä palkkakuluista takaisin asunto-osakeyhtiön tilille.

Verohallinto oli merkannut asunto-osakeyhtiön ALV-velvolliseksi kiinteistönhallintapalveluista. Asiasta oltiin samaa mieltä hallinto-oikeudessa ja yhtiö teki valituksen perustuen yhtiöjärjestykseen, jonka mukaan asunto-osakeyhtiö ei ollut vastuussa osakkaiden suorittamasta rakennustyöstä. Asia vietiin KHO:n käsiteltäväksi, missä tilannetta arvioitiin arvonlisäverolain ja direktiivin mukaisesti ja valitus hylättiin. KHO perusteli muun muassa tilannetta seuraavasti:

*”Kun asunto-osakeyhtiö on huolehtinut työnantajavelvoitteista eikä järjestely ole muutoinkaan keinotekoinen (asunto-osakeyhtiö omistaa maapohjan lisäksi rakennukset), asunto-osakeyhtiön työnantaja-asemaa ei voida kyseenalaistaa. Asunto-osakeyhtiöt eroavat toisistaan samalla tavalla kuin kaikki muutkin yhtiöt siten, että osan toiminta on vähäistä ja osan laajaa. Kuten yhtiökin on valituksessaan esittänyt, ryh-märakentamisen kautta voidaan toteuttaa suuriakin kohteita osakasvetoisesti. Lain-sääntäjän tavoitteena on, että näitä kaikkia kohteita koskee sama palkkaraja oman käytön veron suorittamista koskien.”*

#### Lahjoitus yhdistykselle

On myös mahdollista, että osakeyhtiö lahjoittaisi rakentamansa tai rakennuttamansa kiinteistön yhdistykselle toimitilaksi. Perintö- ja lahjaverolaista (1940 §2) on tulkittavissa, että yleishyödylliselle yhdistykselle annetusta lahjasta ei peritä veroa. Omakotitalon mahdollisesti voisi antaa lahjoituksena, mutta lahjoitusvähennyksen osakeyhtiö voi tehdä vain tietyin edellytyksin. Lahjoituksen tulisi edistää liiketoimintaa, jotta se olisi vähennyskelpoinen tai lahjoituksen tulisi mennä ”tieteen, taiteen tai suomalaisen kulttuuriperinteen säilyttämistä edistävään tarkoitukseen” ja lahjoituksen pitäisi olla rahalahja. (Verohallinto 2015 b.)

### 4.3 Luonnollinen henkilö rakentajana

Luonnollinen henkilö tarkoittaa tässä tapauksessa yksityistä henkilöä, jolla ei tarvitse olla rekisteröityä toiminimeä. Tässä tapauksessa oletetaan, että luonnollinen yksityinen henkilö rakentaa omakotitalon ja vuokraa tai myy sen yhdistykselle. On kuitenkin huomioitava, että luonnollisen henkilön rakentaessa ja vuokratessa tilaa arvonlisäverottomaan toimintaan, ei ole kyse ALV:n kannalta olennaisista seikoista. Tässä luvussa käsitellään yleisesti verotukseen liittyviä asioita edellä mainitussa tilanteessa.

#### Rakentaminen ja mahdolliset vähennykset

Luonnollisen henkilön rakentaessa omakotitaloa, tulee huolehtia rakennusluvista ja mahdollisista rakentamiseen liittyvistä ilmoituksista. Rakentamiseen liittyvistä ilmoituksista on käsitelty luvussa 2.2. Rakentamisvaiheessa ei koidu mitään veroseuraamuksia, jos rakentamisen tekee henkilö itse ilman palkattua työvoimaa. Mikäli henkilö palkkaa yksityisen työntekijän, syntyy työsuhde. Tällöin työn teettäjä on työnantaja ja samat velvollisuudet ovat voimassa kuin muillakin työnantajilla. Ennakonpidätys maksetaan palkasta, joko 60 prosentin mukaan tai työntekijän toimittaman verokortin mukaisesti. (Verohallinto h-i.) Ennakonpidätystä ei tarvitse toimittaa, jos palkkakustannukset eivät ylitä 1500 euroa vuodessa (Verohallinto 2016 a).

Toimeksiantosuhde on taas kysymyksessä, jos työn teettäjä tilaa rakennuspalvelua ennakonpidätysrekisterissä olevalta yritykseltä ja maksaa korvauksen laskun mukaan. Mikäli yritys ei ole ennakonpidätysrekisterissä, koskee työn teettäjää samat velvoitteet kuin työnantajia. Tuolloin on annettava

kausiveroilmoitus ja maksettava ennakonpidätys (13 prosenttia) verotilille, jos työkorvaus on yli 1500 euroa vuodessa. (Verohallinto i).

Kotitalousvähennystä ei voi tehdä tässä tilanteessa, sillä kyseessä on uudisrakentaminen eikä kyseisen vähennyksen kautta voi tehdä vähennyksiä omasta työstä. Kotitalousvähennyksen piiriin kuuluu kunnossapito- ja perusparannustyöt, mutta vähennystä ei voi tehdä vuokrahuoneiston kunnossapito- ja perusparannustöistä, sillä niistä koituvat kulut ovat vähennyskelpoisia vuokratuotoista. (Verohallinto j-k.) Perusparannustöistä on selitys kiinteistöinvestoinnista kertovassa luvussa 2.2.

Uuden omakotitalon uudisrakentamiseen kuuluu talon lisäksi piha-alueen työt, kunnes lopputarkastus on tehty. Kahden vuoden sisällä tehdyt lisätyöt, esimerkiksi ilmanlämpöpumppujen ja uunien asennukset, terassin ja piha-aidan rakentamiset, kuuluvat uudisrakentamisen piiriin. Tällöin kotitalousvähennykseen ei ole oikeutettu näiden kulujenkaan osalta. (Verohallinto 2016 b.) Kaikki edellä mainitut vähennykseen oikeuttavat seikat ovat voimassa vain, jos luonnollinen henkilö rakentaa talon itselleen.

#### Vuokraustoiminta ja mahdolliset vähennykset

Vuokratuotto on pääasiassa luonnollisen henkilön henkilökohtaisen tulolähteen mukaan verotettavaa pääomatuloa ja tällöin on oikeus vähentää vuokratuottoihin kohdistuvan tulon hankkimiseen ja säilyttämiseen kohdistuvat menot. (Tuloverolaki 1992, §32, §54). Vähennyksen voi tehdä muun muassa seuraavista menoista: hoitovastikkeet, vesi- ja sähkömaksut ja kiinteistövero. Vuonna 2016 pääomatulon veroprosentti on 30 prosenttia 30 000 euroon saakka, minkä ylimenevästä osasta maksetaan 34 prosenttia (Verohallinto 2015 c).

On otettava myös huomioon tilan kalustaminen vuokranantajan toimesta. Tällöin on mahdollista tehdä kalustevähennys, joka vähennetään joko saman suuruisena kaavamaisesti joka vuosi, mikä tässä tilanteessa olisi enintään 60 euroa kuukaudessa, koska kyseessä on suurehko tila. Esimerkiksi yksiöstä saa vähentää enintään 40 euroa. Toinen vaihtoehto on, että selvitetään todelliset menot ja vähennys hyväksytään sen suuruisena. Vähennys on kuitenkin tehtävä samalla tavalla joka vuosi. (Verohallinto 2015 d; Verohallinto i) On huomioitava, että tässä tilanteessa luonnollinen henkilö ei ole hakeutunut ALV-velvolliseksi vaan on verovelvollinen verotettavasta pääomatulosta.

#### Kiinteistön myynti yhdistykselle

Luonnolliselle henkilölle kiinteistön myynnistä saatu voitto on verovapaata, jos henkilö on yhtäjaksoisesti käyttänyt kiinteistöä tai sen osaa vakituksena asuntonaan kaksi vuotta. Tällöin on kyse oman asunnon myynnistä. Mikäli omana asuntona on käytetty alle puolet koko kiinteistöstä, pidetään verovapaana tulona vain kyseistä alaa vastaavaa osaa. (Tuloverolaki 1992, §48.) Myös ostaja on verovelvollinen. Varainsiirtoverolain (1996, §4, §6) mukaan kiinteistön luovutuksessa kauppahinnasta on maksettava neljä prosenttia varainsiirtoveroa.

## 5 YHTEENVETO JA POHDINTA

Tutkimus toteutettiin toimeksiantona Pohjois-Savon alueella toimivaan tilitoimistoon. Työn tarkoituksena oli selvittää erityisesti oman käytön arvonlisäveron käyttäytymistä tilanteessa, missä voittoa tavoittelemattomalle yhdistykselle hankittaisiin toimitila. Toimitilan hankkimiseen liittyy olennaisesti rakentaminen. Tämä aihe valittiin, koska kyseisen asettelun verotuksellisten näkökulmien ymmärtäminen tuotti vaikeuksia. Arvonlisäveron (ALV) ja muiden verojen käyttäytyminen arvonlisäverotuksessa toiminnassa mietitytti toimeksiantajaa. Erityisesti oman käytön arvonlisäverotustilanteista pyydettiin lisäselvitystä. Aiheen valintaan vaikutti myös tutkijan oma mielenkiinto verotusta kohtaan.

Nimenomaisessa case-tilanteessa nousi esille tutkimuksen myötä useita erilaisia verotustilanteita. Selvennetäköön, että case-tilanne oli kuvitteellinen, mutta täysin mahdollinen. Työn tuloksien avulla toimeksiantaja voi konsultoida samankaltaisissa tilanteissa olevia asiakkaitaan tehokkaammin ja verotuskäytännöt mahdollisesti selkeytyvät.

Tutkimuksen alussa käytiin läpi teoriaa ALV:sta, minkä jälkeen edettiin tutkimusosaan, missä kerrottiin tarkemmin tutkimuksen etenemisestä ja sisällöstä. Työssä käytettiin paljon lakitekstiä ja Verohallinnon asettamia ohjeita. Myös tilanteisiin sopivia korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) päätöksiä löytyi ja ne sisällytettiin työhön.

Tutkimus aloitettiin haastatteleamalla toimeksiantajalla työskentelevää kirjanpitäjää ja tuloksien avulla muodostui tutkimuksen aihe: toimitilan hankkiminen yhdistykselle. Työhön lopulta sisällytettiin kolme eri vaihtoehtoista tilannetta: yhdistys rakentajana, osakeyhtiö rakentajana ja luonnollinen henkilö rakentajana. Tilanteissa otettiin myös huomioon vuokraustilanteet ja kiinteistön myyntitilanteet. Tutkimuksessa käsiteltiin myös rakentamiseen liittyviä velvollisuuksia.

Haastattelun tuloksien avulla muodostettiin tutkimuskysymykset, jotka olivat seuraavat:

- Yhdistyksen rakentaessa toimitilan itse, mitkä ovat veroseuraamukset?
- Onko toimitilan rakentaminen mahdollista talkootyöllä?
- Voiko osakeyhtiö vähentää ALV:t rakennukseen liittyvistä kustannuksista toimiesaan rakentajana?
- Missä tilanteissa vuokraan kuuluu ALV?
- Millainen on hostelli-toiminnan verotus arvonlisäverottoman toiminnan puitteissa?

Tutkimuskysymykset muodostuivat tutkijan tulkintojen perusteella haastattelun aikana nousseiden olennaisten asioiden pohjalta. Tutkimuskysymykset eivät toimineet niinkään tutkimuksen pohjana ja selvitettävänä kysymyksiä vaan tukivat selvitystyötä ja auttoivat tutkijaa pysymään aiheessa. Seuraavaksi on koottu tutkimuskysymyksiin lyhyehköt tiivistelmät.

Yhdistyksen rakentaessa toimitilansa itse, tulee ensisijaisesti kiinnittää huomioita ammattitaitoiseen työryhmään. Omakotitalo-tyyppisen toimitilan voi rakentaa vain osin verottomana talkootyönä, mutta erityistä ammattitaitoa vaativat työt, kuten lämpö-, vesi- ja ilmatyöt vaativat ammattipätevyyden. Vahingon sattuessa, vakuutus ei korvaa esimerkiksi vesivahinkoa, jos asennuksia ei ole tehnyt alan ammattilainen. Talkootyössä on lisäksi huomioitava verottoman talkootyön edellytykset.

Huomioon on otettava yhdistyksen ja rakentajien välinen suhde, täyttyykö työsuhteen tai toimeksiannon tunnusmerkit? Saavatko rakentajat minkäänlaista palkkaa tai korvausta työstä? Nämä voivat nimittäin johtaa siihen, että ennakonpidätystä joudutaan maksamaan. Lisäksi ALV:t yhdistys joutuu maksamaan kaikista rakennuksiin liittyvistä kuluista, sillä toiminta on arvonlisäverotonta eikä siten ALV-vähennysoikeutta ole. Toiminnan ollessa arvonlisäverotonta, voi joutua ALV:a maksamaan kiinteistöhallintapalveluista, mikäli niihin liittyvät palkkakustannukset ylittävät 50 000 euroa vuodessa. Kiinteistöhallintapalvelut voi tehdä vastikkeettomana talkootyönä ja näin välttää kiinteistöhallintapalveluiden oman käytön arvonlisäverotukselta.

Työssä käytiin läpi kaksi tilannetta, missä osakeyhtiö rakentaisi toimitilan. Ensimmäisenä vaihtoehtona on perustajaurakointiliiketoiminta, missä rakennusliike perustaa kiinteistöosakeyhtiön. Kiinteistöosakeyhtiön olisi mahdollista myydä osake yhdistykselle tai vuokrata se. Toisena vaihtoehtona on, että yhdistys tilaa rakennuspalvelun suoraan rakennusliikkeeltä, mikä tässä tilanteessa olisi osakeyhtiö.

Myyntitilanteessa osakeyhtiön täytyy rakentamisvaiheessa maksaa oman käytön ALV:a, koska kiinteistö rakennetaan myyntiä varten ja osakeyhtiö käyttää omaa rakentamispalvelua. Lisäksi, jos rakentamispalvelu ostetaan suoraan verovelvolliselta rakennusliikkeeltä, lisätään kauppahintaan ALV, mikä jää yhdistyksen kuluksi. Verovelvollinen vähentää ALV:n rakentamisesta koituneista kustannuksista. Myyntitilanteessa otetaan huomioon myyntivoiton käsittely verotuksellisesti, mikäli kyse on kiinteistöosakeyhtiön osakkeen myynnistä.

Kiinteistöosakeyhtiön osakkeen vuokraustilanteessa ei ALV-vähennyksiä voisi tehdä rakentamiseen liittyvistä kustannuksista, sillä toimitila ei tulisi olemaan pääsääntöisesti ALV-vähennykseen oikeuttavassa toiminnassa. Vuokra on siten arvonlisäveroton. Vähennysoikeuteen liittyy 10 vuoden mittainen tarkistusjakso, minkä aikana toiminnan muuttuessa arvonlisäverolliseksi voi vähennyksiä tehdä tarkistusten kautta. Kiinteistöosakeyhtiö ei voi myöskään hankkiutua kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta verovelvolliseksi. Kiinteistöosakeyhtiön tulee ottaa huomioon kiinteistöhallintapalvelut ja niihin liittyvä oman käytön ALV.

Kiinteistön osan vuokraaminen hostelliin kaltaisesti ei myöskään oikeuta verovelvolliseksi pääsyä, koska on todettu, että hostelli-toiminta olisi yhdistyksen toiminnan puitteissa, mikä on siis arvonlisäverotonta. Tässä tapauksessa vuokrattava tila tulisi olla arvonlisäverollisessa käytössä, jotta sen tilan osalta pystyisi hakeutumaan arvonlisäverovelvolliseksi ja sen tilan vuokraan lisäämään ALV:n. Lisäksi tutkimuksessa kävi ilmi, että majoitustoimintaa tulee harjoittaa elinkeinotoimintana, jotta se olisi verollista.

Työssä tarkasteltiin myös luonnollisen yksityisen henkilön rakennuttaman omakotitalon myynti- ja vuokraustilanteita yhdistykselle. Luonnolliselle henkilölle koituvat edut ovat tilanteissa, missä kiinteistön myyntivoitto on verovapaata. Tällöin on kuitenkin ainakin kaksi vuotta käytettävä rakennettua omakotitaloa omana vakituksena asuntonaan. Mikäli myynti tapahtuu heti omakotitalon valmistumisen jälkeen, maksetaan valtiolle myyntivoitosta veroa pääomatulona.

Yhdistyksen pohtiessa omakotitalon ostamista, on verotuksellisesti edullisempaa ostaa kiinteistö kiinteistöasakeyhtiöltä, sillä varainsiirtovero on vain kaksi prosenttia, kun taas luonnolliselta henkilöltä ostettaessa varainsiirtoveroa tulee maksaa neljä prosenttia. Kuten jo aiemmin on tuotu esille, on vaihtoehtona kiinteistön ostamisen sijaan rakentamispalvelun ostaminen suoraan kokonaan tai osittain rakennusliikkeeltä.

Tässä työssä esille nousseet verotukselliset tilanteet ovat voimassa vain nimenomaisessa case-tilanteessa eivätkä siten ole yleispäteviä. Työstä on kuitenkin hyötyä samanlaisessa tilanteessa oleville yhteisöille. Hankalissa tai epävarmoissa verotustilanteissa tuleekin hakea ennakkoratkaisua Verohallinnolta, sillä jokainen tapaus on omanlaisensa ja tutkittava erikseen. Ennakkoratkaisua haetaan kirjallisesti ja se on maksullinen sekä määräaikainen. Verohallinnon antama päätös on sitova ja tuolloin saa ehdottomasti parhaimman mahdollisen vastauksen verotuksesta eri tilanteissa. Maksuttomasti yhdistys saa ALV:ön liittyvää kirjallista ohjausta Verohallinnolta. (Verohallinto I.)

Kriittisen arvioinnin kannalta tärkein asia on suhtautua varauksella tutkijan tulkintoihin lakiteksteistä ja Verohallinnon ohjeista, vaikkakin lähteinä ne ovat reliaabeleja. Tulee myös ymmärtää, että tutkimuksen tulokset eivät ole yleispäteviä, sillä kyseessä on case-asettelu. Tutkijalla ei ollut Yhdistys X:n sisäisestä rakenteesta kaikkea tietoa, mikä vaikutti tutkimuksen laatuun siinä määrin, että olettamia jouduttiin tekemään. Tutkija ei ota kantaa siihen mikä kolmesta esimerkkitilanteesta olisi parhain vaihtoehto Yhdistys X:lle. Työstä saa kuitenkin verotuksellista näkemystä käsitellyistä tilanteista.

Validiutta tarkasteltaessa tutkijan mielestä ei tutkimuksessa välttämättä päästy aivan ihanteellisiin lopputuloksiin, sillä täydellistä kuvaa yhdistyksen luonteesta ja rakenteesta ei ollut. Työstä olisi tullut pätevämpi, yksityiskohtaisempi ja syvempi, jos tiedossa olisi ollut yhdistyksen toimiala ja esimerkiksi tuloslaskelma ja tase. Tutkimuksesta olisi ollut enemmän hyötyä, jos Yhdistys X olisi ollut todellinen ja tutkimus olisi tehty toimeksiantona yhdistykselle. Tällöin olisi voinut selvittää, mitkä tilanteet erityisesti olisivat koskeneet toimeksiantajaa ja tutkija olisi voinut keskittyä niihin.

#### Pohdinta

Tästä selvitystyöstä tutkija hyötyi paljon. Tutkija syventyi verotukseen arvonlisäverotuksen näkökulmasta ja sai erityisesti lisää tietoa oman käytön arvonlisäverotuksesta. Tutkija tietää työn myötä myös rakentamiseen liittyvästä verotuksesta enemmän kuin ennen ja työstä on hyötyä jo työhakuprosessin aikana ja myöhemmin tulevassa työelämässä.



Toimeksiantajan selvät hyödyt selvitystyöstä liittyvät palkkakustannuksiin ja tehokkuuteen. Toimeksiantaja säästää resursseja ja saa tietoa konsultoidakseen asiakkaitaan työssä esille nousseiden teemojen myötä. Tutkija toivoo työn saavuttavan myös samoissa tilanteissa olevat yhdistykset ja muut yhteisöt.

Tästä aiheesta voi tehdä jatkotutkimuksia paljon. Lähes jokaisesta käsittelystä aiheesta voi tehdä entistä syvemmän tutkielman pohjautuen johonkin case-asetteluun. Tutkimuksen aikana nousi esille myös verotuksen ja kustannuspohjaisen tutkielman yhdistely. Rakentamiseen liittyvät verotukset ja erityisesti oman käytön verotukset ovat luultavimmin jatkossakin monelle direktiivien, lakitekstien ja ohjeiden selventämisestä huolimatta monimutkaisia ja tulkinnanvaraisia.

## LÄHTEET

ARVONLISÄVEROASETUS. L 21.1.1994/50. Finlex. Lainsäädäntö. [Viitattu 2016-5-30, 2016-8-2].

Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1994/19940050>

ARVONLISÄVERODIREKTIIVI 2006. EUR-Lex. Neuvoston direktiivi 2006/112/EY, annettu 28 päivänä marraskuuta 2006, yhteisestä arvonlisäverojärjestelmästä. [Verkkoaineisto]. [Viitattu 2016-1-13].

Saatavissa: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/FI/TXT/?uri=celex:32006L0112>

ARVONLISÄVEROLAKI. L 30.12.1993/1501. Finlex. Lainsäädäntö. [Viitattu 2016-1-13, 2016-5-4,

2016-8-2, 2016-10-17]. Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1993/19931501>

ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI. L 22.12.2009/1599. Finlex. Lainsäädäntö: [Viitattu 2016-5-25, 2016-8-

2]. Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>

EDILEX 1983. KHO:n vuosikirjaratkaisut - KHO:1983-B-II-613. [Verkkoaineisto]. [Viitattu 2016-5-9].

Saatavissa: [https://www.edilex.fi/kho/vuosikirjat/198303676?allWords=1983-B-II-613&offset=1&perpage=20&sort=timedesc&typeIds\[\]=112:fi&typeIds\[\]=113:fi&typeIds\[\]=11:fi&typeIds\[\]=127:fi&typeIds\[\]=12:fi,124:fi&typeIds\[\]=133:fi&typeIds\[\]=133:sv&typeIds\[\]=145:fi&typeIds\[\]=16:fi&typeIds\[\]=17:fi&typeIds\[\]=18:fi&typeIds\[\]=32:fi&typeIds\[\]=33:fi&typeIds\[\]=5:fi&typeIds\[\]=5:fi,5:sv,32:fi,33:fi,7:fi,8:fi,7:sv,8:sv,12:fi,124:fi,11:fi,17:fi,18:fi,16:fi,112:fi,113:fi,145:fi,133:fi,133:sv&typeIds\[\]=5:sv&typeIds\[\]=7:fi&typeIds\[\]=7:sv&typeIds\[\]=8:fi&typeIds\[\]=8:sv&searchSrc=1&advancedSearchKey=279887](https://www.edilex.fi/kho/vuosikirjat/198303676?allWords=1983-B-II-613&offset=1&perpage=20&sort=timedesc&typeIds[]=112:fi&typeIds[]=113:fi&typeIds[]=11:fi&typeIds[]=127:fi&typeIds[]=12:fi,124:fi&typeIds[]=133:fi&typeIds[]=133:sv&typeIds[]=145:fi&typeIds[]=16:fi&typeIds[]=17:fi&typeIds[]=18:fi&typeIds[]=32:fi&typeIds[]=33:fi&typeIds[]=5:fi&typeIds[]=5:fi,5:sv,32:fi,33:fi,7:fi,8:fi,7:sv,8:sv,12:fi,124:fi,11:fi,17:fi,18:fi,16:fi,112:fi,113:fi,145:fi,133:fi,133:sv&typeIds[]=5:sv&typeIds[]=7:fi&typeIds[]=7:sv&typeIds[]=8:fi&typeIds[]=8:sv&searchSrc=1&advancedSearchKey=279887)

EDILEX 2002. KHO:n vuosikirjaratkaisut - KHO:2002:51. [Verkkoaineisto]. [Viitattu 2016-5-4]. Saa-

tavissa: <https://www.edilex.fi/kho/vuosikirjat/200201842?allWords=KHO%3A2002%3A51&offset=1&perpage=20&sort=relevance&searchSrc=1&advancedSearchKey=285413>

EDILEX 2003. KHO:n lyhyet ratkaisuselosteet - KHO 29.10.2003/2656. [Verkkoaineisto]. [Viitattu

2016-5-4]. Saatavissa: [https://www.edilex.fi/kho/lyhyet\\_ratkaisuselosteet/200302656?offset=1&perpage=100&phrase=Luovutus&sort=relevance&typeIds\[\]=8&searchKey=285659](https://www.edilex.fi/kho/lyhyet_ratkaisuselosteet/200302656?offset=1&perpage=100&phrase=Luovutus&sort=relevance&typeIds[]=8&searchKey=285659)

EDILEX 2004 a. KHO:n vuosikirjaratkaisut - KHO:2004:119. [Verkkoaineisto]. [Viitattu 2016-5-4].

Saatavissa: <https://www.edilex.fi/kho/vuosikirjat/200403364?allWords=23.12.2004%2F3364+&offset=1&perpage=20&sort=relevance&searchSrc=1&advancedSearchKey=158098>

EDILEX 2004 b. KHO:n lyhyet ratkaisuselosteet – KHO 23.12.2004/3366. [Verkkoaineisto]. [Viitattu

2016-5-4]. Saatavissa: [https://www.edilex.fi/kho/lyhyet\\_ratkaisuselosteet/200403366?allWords=KHO+23.12.2004%2F3366&offset=1&perpage=20&sort=relevance&searchSrc=1&advancedSearchKey=158100](https://www.edilex.fi/kho/lyhyet_ratkaisuselosteet/200403366?allWords=KHO+23.12.2004%2F3366&offset=1&perpage=20&sort=relevance&searchSrc=1&advancedSearchKey=158100)

EDILEX 2011. KHO:n lyhyet ratkaisuselosteet - KHO 27.12.2011/3757. [Verkkoaineisto]. [Viitattu 2016-5-4]. Saatavissa: [https://www.edilex.fi/kho/lyhyet\\_ratkaisuselosteet/201103757?offset=1&page=20&phrase=Arvonlis%C3%A4verolaki&sort=timedesc&typeIds\[\]=8&searchKey=502763](https://www.edilex.fi/kho/lyhyet_ratkaisuselosteet/201103757?offset=1&page=20&phrase=Arvonlis%C3%A4verolaki&sort=timedesc&typeIds[]=8&searchKey=502763)

ENNAKKOPERINTÄLAKI. L 20.12.1996/1118. Finlex. Lainsäädäntö. [Viitattu 2016-5-9]. Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1996/19961118>

HIRSJÄRVI, Sirkka ja HURME, Helena 2010. Tutkimushaastattelu. Teemahaastattelun teoria ja käytäntö. Helsinki: Gaudeamus

HIRSJÄRVI, Sirkka, REMES, Pirkko ja SAJAVAARA, Paula 2007. Tutki ja kirjoita. 13., osin uudistettu painos. Helsinki: Tammi

JOKI-KORPELA, Titta, JOKINEN, Miika, KLEMOLA, Anne, KONTU, Jonna ja TAKALO, Tero 2012. Käytännön arvonlisäverotus. 3.uudistettu painos. Helsinki: KHT-Media Oy

JOKINEN, Miika, KLEMOLA, Anne ja TAKALO, Tero 2015. Käytännön arvonlisäverotus. Helsinki: ST-Akatemia

JORMAKKA, Raija, KOIVUSALO, Kaija, LAPPALAINEN, Jaana ja NISKANEN, Mervi 2012. Laskenta-toimi. 1.-3.painos. Helsinki: Edita Publishing Oy

KALLIO, Mika, NIELSEN, Ari, OJALA, Marko ja SÄÄSKILAHTI, Juha 2015. Arvonlisäverotus 2015. Edita Publishing Oy

KALLIO, Mika, KORPELAINEN, Tuija ja NIELSEN, Ari 2011. Kiinteistöjen arvonlisäverotus. 4.uudistettu painos. Helsinki: KHT-Media Oy

KIRJANPITOLAKI. L 30.12.1997/1336. Finlex. Lainsäädäntö. [Viitattu 2016-8-3]. Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1997/19971336>

KIRJANPITOLAUTAKUNTA 17.1.2006. Yleisohjeet. Perustajaurakoinnin käsittely tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa. Urakointi. [Verkkoaineisto]. [Viitattu 2016-10-24]. Saatavissa: <http://ktm.elinar.fi/ktm/fin/kirjanpi.nsf/all/562A48A8A72BDD0BC22571020061B854?openDocument>

KORKEIN HALLINTO-OIKEUS 2016. Vuosikirjapäätökset. KHO: 2016:150. [Verkkoaineisto]. [Viitattu 2016-10-19]. Saatavissa: <http://www.kho.fi/fi/index/paatoksia/vuosikirjapaatokset/vuosikirjapaatos/1476358369168.html>

PATENTTI- JA REKISTERIHALLITUS a. Kaupparekisteri – Usein kysyttyä. Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö. [Verkkoaineisto]. [Viitattu 2016-8-2]. Saatavissa: <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/useinkysytty/kiinteistoyhtio.html>

PATENTTI- JA REKISTERIHALLITUS b. Yhdistykset – Rekisteröity yhdistys. [Verkkoaineisto]. Saatavissa: [https://www.prh.fi/fi/yhdistysrekisteri/rekisteroity\\_ja\\_rekisteroimaton\\_yhdistys/rekisteroity\\_ja\\_rekisteroimaton\\_yhdistys.html](https://www.prh.fi/fi/yhdistysrekisteri/rekisteroity_ja_rekisteroimaton_yhdistys/rekisteroity_ja_rekisteroimaton_yhdistys.html)

PERINTÖ- JA LAHJAVEROLAKI. L 12.7.1940/378. Finlex. Lainsäädäntö. [Viitattu 2016-8-3]. Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1940/19400378>

TIETEEN TERMIPANKKI s.a. Oikeustiede. Itsekontrahointi. [Verkkoaineisto]. [Viitattu 2016-10-24]. Saatavissa: <http://tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:itsekontrahointi>

TILASTOKESKUS s.a. Rakennusluokitus 1994. Luokituksen kuvaus. [Verkkojulkaisu]. [Viitattu 2016-8-24]. Saatavissa: <http://www.stat.fi/meta/luokitukset/rakennus/001-1994/kuvaus.html>

TULOVEROLAKI. L 30.12.1992/1535. Finlex. Lainsäädäntö. [Viitattu 2016-5-6, 2016-5-25]. Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921535>

TYÖSOPIMUSLAKI. L 26.1.2001/55. Finlex. Lainsäädäntö. [Viitattu 2016-5-9]. Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2001/20010055>

VARAINSIIRTOVEROLAKI. L 29.11.1996/931. Finlex. Lainsäädäntö. [Viitattu 2016-5-25]. Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1996/19960931>

VEROHALLINTO a s.a. Arvonlisäverotus. [Verkkoaineisto]. [Viitattu 2016-1-13]. Saatavissa: [https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Arvonlisaverotus](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Arvonlisaverotus)

VEROHALLINTO b s.a. Sanasto. Valvontailmoitus. [Verkkoaineisto]. [Viitattu 2016-10-17]. Saatavissa: [https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Sanasto/Valvontailmoitus\(13812\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Sanasto/Valvontailmoitus(13812))

VEROHALLINTO c s.a. Kiinteistövero. [Verkkoaineisto]. [Viitattu 2016-8-24]. Saatavissa: <https://www.vero.fi/kiinteist%C3%B6vero>

VEROHALLINTO d s.a. Ennakkoperintärekisteri. [Verkkoaineisto]. [Viitattu 2016-5-9]. Saatavissa: [https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys\\_ja\\_yhteisoasiakkaat/Yhdistys\\_ja\\_saatio/Ennakkoperintärekisteri](https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Yhdistys_ja_saatio/Ennakkoperintärekisteri)

VEROHALLINTO e s.a. Tuloverotus - yhdistys ja säätiö. [Verkkoaineisto]. [Viitattu 2016-8-3]. Saatavissa: [https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys\\_ja\\_yhteisoasiakkaat/Yhdistys\\_ja\\_saatio/Tuloverotus](https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Yhdistys_ja_saatio/Tuloverotus)

VEROHALLINTO f s.a. Talon rakentaminen asunto-osakeyhtiömuodossa. [Verkkoaineisto]. [Viitattu 2016-5-9]. Saatavissa: [https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon\\_osto/Talon\\_rakentaminen\\_asuntoosakeyhtiömuodo%2832603%29](https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto/Talon_rakentaminen_asuntoosakeyhtiömuodo%2832603%29)

VEROHALLINTO g s.a. Rakentamisilmoitukset - asunto-osakeyhtiöiden velvollisuudet. [Verkkoaineisto]. [Viitattu 2016-5-9]. Saatavissa: [https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys\\_ja\\_yhteisoasiakkaat/Osakeyhtio\\_ja\\_osuuskunta/Rakentamisilmoitukset/Rakentamisilmoitukset\\_\\_asuntoosakeyhtioiden\\_velvollisuudet](https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Osakeyhtio_ja_osuuskunta/Rakentamisilmoitukset/Rakentamisilmoitukset__asuntoosakeyhtioiden_velvollisuudet)

VEROHALLINTO h s.a. Kotitalous työn teettäjänä. [Verkkoaineisto]. [Viitattu 2016-5-23]. Saatavissa: [http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Kotitalous\\_tyon\\_teettajana](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Kotitalous_tyon_teettajana)

VEROHALLINTO i s.a. Kotitalous palvelun ostajana. [Verkkoaineisto]. [Viitattu 2016-5-23]. Saatavissa: [http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Kotitalous\\_tyon\\_teettajana/Kotitalous\\_palvelun\\_ostajana%289885%29](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Kotitalous_tyon_teettajana/Kotitalous_palvelun_ostajana%289885%29)

VEROHALLINTO j s.a. Vuokratulosta saa vähentää kulut. [Verkkoaineisto]. [Viitattu 2016-5-24]. Saatavissa: [https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot/Vuokratulosta\\_saa\\_vahentaa\\_kulut%289226%29](https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot/Vuokratulosta_saa_vahentaa_kulut%289226%29)

VEROHALLINTO k s.a. Kotitalousvähennys remonttikuluista. [Verkkoaineisto]. [Viitattu 2016-5-23]. Saatavissa: [http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Kotitalousvahennys/Kotitalousvahennys\\_remonttikuluista%2832149%29](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Kotitalousvahennys/Kotitalousvahennys_remonttikuluista%2832149%29)

VEROHALLINTO l s.a. Ennakkoratkaisuhakemus - yhdistys ja säätiö. [Verkkoaineisto]. [Viitattu 2016-8-26]. Saatavissa: [https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys\\_ja\\_yhteisoasiakkaat/Yhdistys\\_ja\\_saatio/Ennakkoratkaisu](https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Yhdistys_ja_saatio/Ennakkoratkaisu)

VEROHALLINTO 2005. Talkootyön verotus. [Verkkoaineisto]. [Viitattu 2016-5-9]. Saatavissa: [https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Verohallinnon\\_ohjeet/Talkootyon\\_verotus%2810116%29](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_ohjeet/Talkootyon_verotus%2810116%29)

VEROHALLINTO 2007 a. Kiinteistöinvestointien arvonlisäverotus. [Verkkoaineisto]. [Viitattu 2016-5-6]. Saatavissa: [https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Verohallinnon\\_ohjeet/Kiinteistoinvestointien\\_arvonlisaverotus%2810039%29](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_ohjeet/Kiinteistoinvestointien_arvonlisaverotus%2810039%29)

VEROHALLINTO 2007 b. Kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi haikutuminen. [Verkkoaineisto]. [Viitattu 2016-5-9]. Saatavissa: [https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Verohallinnon\\_ohjeet/Kiinteiston\\_kayttoikeuden\\_luovuttamises%2810028%29](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_ohjeet/Kiinteiston_kayttoikeuden_luovuttamises%2810028%29)

VEROHALLINTO 2009. Oman käytön ja alivastikkeellisten luovutusten arvonlisäverotus. [Verkkoaineisto]. [Viitattu 2016-5-4]. Saatavissa: [https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Verohallinnon\\_ohjeet/2009/Oman\\_kayton\\_ja\\_alivastikkeellisten\\_luovu%289975%29](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_ohjeet/2009/Oman_kayton_ja_alivastikkeellisten_luovu%289975%29)

VEROHALLINTO 2010. Kiinteistöhallintapalvelun oman käytön arvonlisäverotus. [Verkkoaineisto]. [Viitattu 2016-4-25]. Saatavissa: [https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Verohallinnon\\_ohjeet/Kiinteistohallintapalvelun\\_oman\\_kayton\\_a%2812349%29](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_ohjeet/Kiinteistohallintapalvelun_oman_kayton_a%2812349%29)

VEROHALLINTO 2011. Esimerkkitalanteita yhdistysten ja säätiöiden verotuksesta. [Verkkoaineisto]. [Viitattu 2016-5-9]. Saatavissa: [https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Elinkeinoverotus/Esimerkkitalanteita\\_yhdistysten\\_ja\\_saati%2816817%29](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Elinkeinoverotus/Esimerkkitalanteita_yhdistysten_ja_saati%2816817%29)

VEROHALLINTO 2012. Rakennusalan käännetty arvonlisäverovelvollisuus. [Verkkoaineisto]. [Viitattu 2016-5-6]. Saatavissa: [https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Verohallinnon\\_ohjeet/Rakennusalan\\_kaannetty\\_arvonlisaverovelv%2820031%29](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_ohjeet/Rakennusalan_kaannetty_arvonlisaverovelv%2820031%29)

VEROHALLINTO 2014a. Rakentamiseen liittyvä tiedonantovelvollisuus. [Verkkoaineisto]. [Viitattu 2016-5-9]. Saatavissa: [https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Verohallinnon\\_ohjeet/Rakentamiseen\\_liittyva\\_tiedonantovelvoll%2832723%29](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_ohjeet/Rakentamiseen_liittyva_tiedonantovelvoll%2832723%29)

VEROHALLINTO 2014b. Majoitustoiminnan verotuksesta. [Verkkoaineisto]. [Viitattu 2016-8-26]. Saatavissa: [https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Arvonlisaverotus/Majoitustoiminnan\\_verotuksesta](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Arvonlisaverotus/Majoitustoiminnan_verotuksesta)

VEROHALLINTO 2015 a. Arvonlisäverottoman toiminnan raja nousee 8 500 eurosta 10 000 euroon. [Tiedote]. [Viitattu 2016-1-13]. Saatavissa: [https://www.vero.fi/fi-FI/Tietoa\\_Verohallinnosta/Uutiset/Arvonlisaverottoman\\_toiminnan\\_raja\\_nouse%2838724%29](https://www.vero.fi/fi-FI/Tietoa_Verohallinnosta/Uutiset/Arvonlisaverottoman_toiminnan_raja_nouse%2838724%29)

VEROHALLINTO 2015 b. Verohallinnon yhtenäistämishjeet vuodelta 2015 toimitettavaa verotusta varten. Elinkeinoverotus. [Verkkoaineisto]. [Viitattu 2016-8-24]. Saatavissa: [http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Elinkeinoverotus/Yhtenaistamishjeet/Verohallinnon\\_yhtenaistamishjeet\\_vuodel\(39037\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Elinkeinoverotus/Yhtenaistamishjeet/Verohallinnon_yhtenaistamishjeet_vuodel(39037))

VEROHALLINTO 2015 c. Omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot luonnollisen henkilön tuloverotuksessa. [Verkkoaineisto]. [Viitattu 2016-5-25]. Saatavissa: [https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Henkiloasiakkaan\\_tuloverotus/Omaisuuden\\_luovutusvoitot\\_ja\\_tappiot\\_luo%2839054%29](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Omaisuuden_luovutusvoitot_ja_tappiot_luo%2839054%29)

VEROHALLINTO 2015 d. Vuokratulojen verotus. [Verkkoaineisto]. [Viitattu 2016-5-23]. Saatavissa: [https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Henkiloasiakkaan\\_tuloverotus/Paaomatulot/Vuokratulojen\\_verotus%2837902%29](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Paaomatulot/Vuokratulojen_verotus%2837902%29)

VEROHALLINTO 2016 a. Kotitaloustyönantajan maksut ja ennakonpidätys vuonna 2016. [Verkkoaineisto]. [Viitattu 2016-5-23]. Saatavissa: [http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Ennakko-perinta/Kotitaloustyönantajan\\_maksut\\_ja\\_ennakop%2839204%29](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Ennakko-perinta/Kotitaloustyönantajan_maksut_ja_ennakop%2839204%29)

VEROHALLINTO 2016 b. Kotitalousvähennys. [Verkkoaineisto]. [Viitattu 2016-5-24]. Saatavissa: [http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Verohallinnon\\_ohjeet/2016/Kotitalousvahennys\(39160\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_ohjeet/2016/Kotitalousvahennys(39160))

VILKKA, Hanna ja AIRAKSINEN, Tiina 2003. Toiminnallinen opinnäytetyö. Helsinki: Tammi.

YRITYS- JA YHTEISÖTIETOJÄRJESTELMÄ. Muutosilmoitus. [Verkkoaineisto]. [Viitattu 2016-1-13]. Saatavissa: <https://www.ytj.fi/index/ilmoittaminen/muutosilmoitus.html>